

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

Geschäfts-Nr.: 13 K 6/24

Datum: 23.10.2025

Az.: 034/25

GUTACHTEN – nach Außenansicht

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück
in **06925 Annaburg, Kellerberg 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.09.2025 ermittelt mit rd.

39.000 €.

(Zubehör gemäß § 97 BGB ist augenscheinlich nicht vorhanden)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anhang zum Deckblatt

- a) Das Grundstück ist augenscheinlich leerstehend.
- b) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- c) Aufgrund der Außenbesichtigung kann zum evtl. Vorkommen von Hausschwamm keine verlässliche Aussage getroffen werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, kann ein Vorhandensein nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- d) Laut schriftlicher Auskunft vom Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg liegen keine bauordnungsbehördlichen Besonderheiten bzw. Beschränkungen vor.
- Es bestehen diverse Baulasten (siehe dazu Gutachten Seite 9).
- e) Zubehör gemäß § 97 BGB ist vermutlich nicht vorhanden.
- Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB sind vermutlich nicht vorhanden.
- f) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Auf dem Grundstück sind augenscheinlich keine vorhanden.
- g) Es bestehen in Abt. II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden, dinglich gesicherten Rechte. Ob Eigentum Dritter vorhanden ist, konnte nicht erforscht werden.
- Augenscheinlich werden das Grundstück und ein Nebengebäude (Schuppen) derzeit zur privaten Hühnerhaltung fremdgenutzt. Die Garage wird ebenfalls lt. Angabe fremdgenutzt. Des Weiteren wird der auf dem Grundstück befindliche Schuppen / Überdachung von den Bewohnern der Reihenhausanlage Kellerberg 10 – 16 als Standplatz für Mülltonnen genutzt. – siehe hierzu auch gesondertes Anschreiben -
- h) Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Wittenberg wird das Grundstück nicht im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastverdachtsfläche geführt.
- i) Ob grundstücksbezogene Versicherungen bestehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden
- j) Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Beiträge nach § 6 Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) werden zur Zeit nicht erhoben.

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	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
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	Einfamilienhaus.....	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	11
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	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	28
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.6	Verkehrswert nach Außenansicht	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
8	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 Wohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Kellerberg 8 06925 Annaburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Annaburg, Blatt 2093, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Annaburg, Flur 5, Flurstück 313, Fläche 1.000 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg Vollstreckungsgericht Dessauer Straße 291 06886 Lutherstadt Wittenberg Auftrag vom 13.06.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXX XXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück und die Gebäude waren nur von außen frei zugänglich. Durch ein schadhaftes Scheunentor konnte man in das Innere der Scheune schauen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige, Die Beteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben / Rückschein eingeladen. Der Gläubiger und der Eigentümer teilten jeweils schriftlich mit, dass sie nicht am Ortstermin teilnehmen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 18.06.2025
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlichen Beschränkungen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster

- Planungsauskunft der Stadt Annaburg
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen
- Bauakten lagen beim Bauordnungsamt des Landkreises nicht vor
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a.
- Auskünfte des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation zu Bodenrichtwerten, Kaufpreisen u.ä.
- Sachwertfaktoren 2025
- örtliche Feststellungen

Hinweis: Quelle Kartenmaterial der Anlagen © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

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:	Annaburg ist eine Stadt im Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt, gelegen an der Annaburger Heide und liegt ca. 35 km südöstlich der Lutherstadt Wittenberg. Das Stadtgebiet der Einheitsgemeinde Stadt Annaburg gliedert sich in 11 Ortschaften mit 15 Ortsteilen. Annaburg besitzt einschließlich seiner Ortsteile ca. 6.300 Einwohner.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Jessen (ca. 10 km entfernt), Lutherstadt Wittenberg (ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 120 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 187 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Auffahrt Coswig (ca. 50 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> ca. 1 km entfernt <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle (ca. 90 km entfernt), Berlin (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum (Markt) beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Annaburg vorhanden. - öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; - Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; - Sekundarschule in unmittelbarer Nähe einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I – II geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 0 m; Hinterlage ohne direkte Straßenanbindung, Zugang erfolgt mittels Zufahrtssicherung über vorgelagertes Grundstück
-------------------	---

mittlere Tiefe:
ca. 32 m;

mittlere Breite:
ca. 31 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.000,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss liegen in der Straße an, Lt. Auskunft der Stadt Annaburg ist das Grundstück derzeit ohne Versorgungsleitungen bzw. Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, Grenzbebauung durch Nebengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	ortsüblicher, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.06.2025 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Annaburg, Blatt 2093, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
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:	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten konnten im Rahmen der üblichen Recherchen zur Gutachtenerstellung nicht festgestellt werden. Der Eigentümer konnte hierzu keine Auskunft geben.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.07.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Zu Lasten des Bewertungsgrundstück besteht folgende Eintragung:

Baulastenblatt 4164, lfd. Nr. 7

Abbruchsicherung gemeinsamer Bauteile

Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichneten Bauteile müssen im Falle eines Abbruchs der baulichen Anlage auf vorstehend bezeichnetem Grundstück zu Gunsten der baulichen Anlage auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Annaburg, Flur 5, Flurstück 314 in Ergänzung der für dieses Grundstück übernommenen Verpflichtungserklärung § 15 Abs. 2 BauO bestehen bleiben.

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks bestehen folgende Eintragungen:

Baulastenblatt 4164

lfd. Nr. 4, belastetes Flurstück 314

Abbruchsicherung gemeinsamer Bauteile

Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichneten Bauteile müssen im Falle eines Abbruchs der baulichen Anlage auf vorstehend bezeichnetem Grundstück zu Gunsten der baulichen Anlage auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Annaburg, Flur 5, Flurstück 313 in Ergänzung der für dieses Grundstück übernommenen Verpflichtungserklärung § 15 Abs. 2 BauO bestehen bleiben.

lfd. Nr. 5, belastetes Flurstück 314

Zufahrts- und Leitungssicherung

Es wird geduldet, dass auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung §§ 43 und 44 BauO eine befahrbare Zufahrt und Leitungen zur Versorgung mit Wasser sowie zur Abwasserbeseitigung von der öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück Gemarkung Annaburg, Flur 5, Flurstück 313 angelegt, unterhalten und genutzt wird.

lfd. Nr. 6, belastetes Flurstück 314

Abstandsflächenübernahme

Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragungen gekennzeichneten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks wird zugunsten des Nachbargrundstücks Gemarkung Annaburg, Flur 5, Flurstück 313 gemäß § 7 Abs. 1 BauO als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und darf weder auf die auf dem eigenem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet noch überbaut werden, es sei denn dass eine Überbauung nach § 6 BauO ausnahmsweise zulässig ist.

Anmerkung: Diese Baulasten besitzen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist mit seinen Bauten Teil des Denkmalbereichs "Schloß". Hier sind bei baulichen und sonstigen Maßnahmen, die die äußere Ansicht betreffen, die Auflagen und Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Es besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge 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 auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 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. 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; - eingeschossig; - zweiseitig angebaut - vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss - lt. Angabe handelt es sich bei dem Wohnhausteil um ein ehem. Stallgebäude
Baujahr:	nicht exakt bekannt, vor 1900
Modernisierung:	vermutlich ohne wesentliche Modernisierungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	vermutlich Fachwerkbau mit Ausmauerung
Fundamente:	augenscheinlich nicht erkennbar, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	vermutlich Fachwerk ausgemauert
Innenwände:	tragende Innenwände vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Sprelcart, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Annaburg, derzeit ohne Versorgungsanschlüsse.
Abwasserinstallationen:	liegt in der Straße an

Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	keine Angabe möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich ohne
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz (soweit von außen ersichtlich tw. heruntergebrochen)
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; tw. Doppelfenster bzw. Verbundfenster aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Sprelcart mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	- keine konkrete Angabe möglich Durch ein Fenster war das Vorhandensein eines Bades vermutlich als Durchgangsraum erkennbar.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend, tw. schlecht
Bauschäden und Baumängel:	soweit erkennbar - schadhafte Dachdeckung - schadhafter Schornsteinkopf - überalterte, marode Holzfenster - überalterte Installationen - im Haus herunter gebrochener Deckenputz Lt. Angabe des Eigentümers des Nachbargrundstücks und den Feststellungen beim Ortstermin ist eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Gebäudes erforderlich. Des Weiteren sind die Gebäude an der Rückseite zum angrenzenden Spielplatz von Efeu und weiteren stark rankenden Pflanzen überwachsen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	- mangelnde Wärmedämmung - mangelnde Belichtung - vermutlich tw. unzuweckmäßiger Grundriss
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Sanierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Scheune

- Fachwerkbau, tlw. verputzt, tlw. gestrichen
- Mittelteil als Satteldach halbseitig mit Betondachsteinen und rückwärtig mit Doppelbibern gedeckt,
- rechter Gebäudeteil mit einseitigem Walm, mit Doppelbibern gedeckt
- Holzbrettertor, Holzbrettertür

Baumängel- Bauschäden soweit erkennbar

- schadhafte Dachdeckung mit fehlenden Dachsteinen
- marodes Holztor

Garage

- Massivbau, zweiseitig angebaut (Reihengarage)
- flaches Pultdach
- verputzt und gestrichen
- zweiflügliges Holzdrehtor

Augenscheinlich befindet sich die Garage in einem normalen baulichen Zustand.

Schuppen

- Massivbau
- Kunststofffenster
- Holzbrettertür
- Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt

Schuppen / Unterstand

- Massivbau, einseitig angebaut
- einseitig offen
- flaches Pultdach
- Betonfußboden

3.4 Außenanlagen

Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 06925 Annaburg, Kellerberg 8 zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Annaburg	2093	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Annaburg	5	313	1.000 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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, 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 **21,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 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)	= 21,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.09.2025	× 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 Wertermittlungsstichtag			= 21,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.000	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I - II		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 21,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 21,00 €/m²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 21.000,00 € rd. <u>21.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 insgesamt **21.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (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 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 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 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 Unterhaltungsstaus 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)

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 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.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	594,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	452,74 m ²	104,41 m ²	29,25 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	268.927,56 €	36.543,50 €	14.186,25 €
Baupreisindex (BPI) 15.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	507.197,38 €	68.921,04 €	26.755,27 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	507.197,38 €	68.921,04 €	26.755,27 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	10 Jahre	20 Jahre
• prozentual		43,75 %	83,33 %	66,67 %
• Faktor	x	0,5625	0,1667	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	285.298,53 €	11.489,14 €	8.917,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		305.705,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.228,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	317.933,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	338.933,41 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	203.360,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	160.000,00 €
Sachwert	=	43.360,05 €
	rd.	43.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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 Sanierungen und Modernisierungen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5			0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	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 %	11,5 %	22,0 %	47,5 %	19,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
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:
 Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	515,00	11,5	59,23
2	570,00	22,0	125,40
3	655,00	47,5	311,13
4	790,00	19,0	150,10
5	990,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			645,86
gewogener Standard = 2,9			

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

Anmerkung: Es handelt sich hier nicht um ein typisches Reihemittelhaus. Die Sachverständige erachtet aber aufgrund der baulichen Mittellage an die Nachbargebäude, mit denen der Wohnteil ursprünglich ein Gebäude bildete, die Anbauweise als sachgerecht.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 645,86 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser × 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 594,19 €/m² BGF
 rd. 594,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
 Garage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Hier aus Gründen der Modellkonformität 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. Für die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurde entsprechend den Modellparametern des Gutachterausschusses ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert in Ansatz gebracht. Darüberhinausgehende Wertanteile sind als boG zu berücksichtigen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (305.705,20 €)	12.228,21 €
Summe	12.228,21 €

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 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 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: Einfamilienhaus

Das ca. 1850 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0		
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	2,0		
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	0,0		
Summe		0,0	16,0		

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1850 = 175 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 175 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

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 (Veröffentlichungen 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen 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.

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

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

Die 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 pauschalierte 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Werteinfluss der Baumängel / Bauschäden / wirtschaftlichen Wertminderungen	-10.000,00 €
• Nebengebäude (Schuppen, Scheune) pauschale Schätzung	-10.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-144.000,00 €
• Wohnhaus	-144.000,00 €

Weitere Besonderheiten		-6.000,00 €
• Kosten für Neuanschlüsse	-6.000,00 €	
Summe		-160.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 16,00 Modernisierungspunkten)		1.421,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	150,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	213.150,00 €
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	=	213.150,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	181.177,50 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	181.177,50 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.466,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	150,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	369.900,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,49
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 203.360,05 € x 0,49 x (1,25 – 1)	=	24.911,61 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		102,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	150,00 m ²
Kostenanteil	x	16,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	12.240,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	181.177,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	24.911,61 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	12.240,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-144.025,89 €
	rd.	-144.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,795$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Vergleichsverfahren (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 (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 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) 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 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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 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 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 (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	150,00		6,50	975,00	11.700,00
Garage			-		-	50,00	600,00
Summe			150,00			1.025,00	12.300,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.444,00 €
jährlicher Reinertrag	= 8.856,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 21.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 735,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.121,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,495
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 182.681,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 203.681,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 203.681,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 160.000,00 €
Ertragswert	= 43.681,89 €
	rd. 43.700,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung und/ oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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.

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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

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

4.6 Verkehrswert nach Außenansicht

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 Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **43.400,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **43.700,00 €**.

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: **43.400 €** x 0,90 = rd. **39.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 06925 Annaburg, Kellerberg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Annaburg	2093	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Annaburg	5	313

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 mit rd.

39.000 €

in Worten: neununddreißigtausend 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 27. Oktober 2025

XXXX 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

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

8 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: | planungsrechtliche Auskunft |
| Anlage 7: | Auszug aus dem Baulastenverzeichnis |
| Anlage 8: | Auszug aus dem Altlastenkataster |
| Anlage 9: | Fotodokumentation |

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

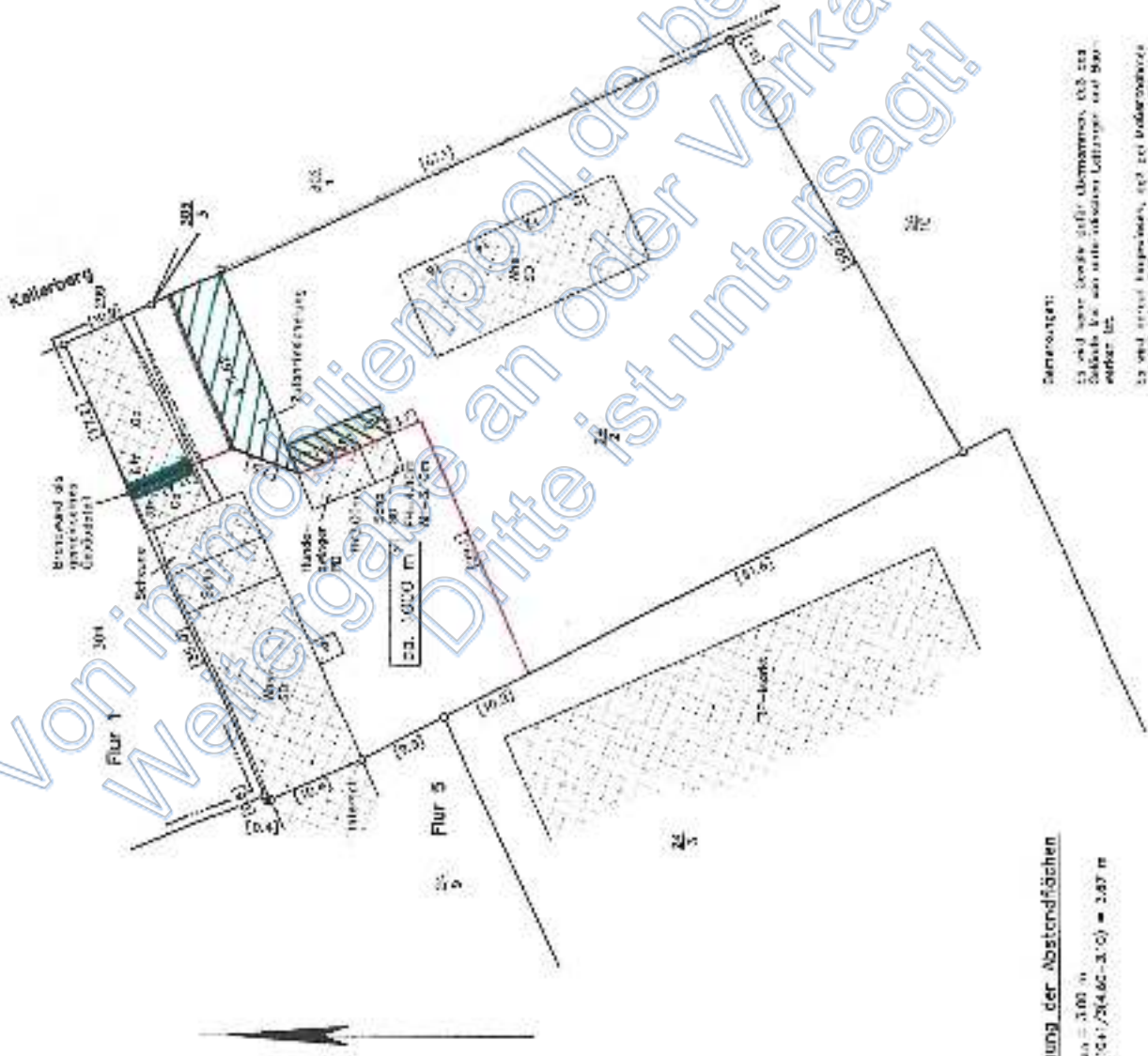


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Der Umsetzung wird in vorliegender Weise zugestimmt.

Holle, den



Lozoplan zum Teilungsantrag

Gemarkung: Annaburg
 Flur: 5
 Flurstück: 24/2
 Maßstab: 1 : 500

Samaronten:

- 1. Die Flur 5 besteht aus 200 Flurstücken, die im Flurstückskataster eingetragen sind.
- 2. Die Flur 5 ist in 200 Flurstücke unterteilt, die im Flurstückskataster eingetragen sind.
- 3. Die Flur 5 ist in 200 Flurstücke unterteilt, die im Flurstückskataster eingetragen sind.
- 4. Die Flur 5 ist in 200 Flurstücke unterteilt, die im Flurstückskataster eingetragen sind.
- 5. Die Flur 5 ist in 200 Flurstücke unterteilt, die im Flurstückskataster eingetragen sind.

Berechnung der Abstandsflächen

- $A = 100 \text{ m}$
- $B = 100 \text{ m}$
- $C = 100 \text{ m}$
- $D = 100 \text{ m}$
- $E = 100 \text{ m}$
- $F = 100 \text{ m}$
- $G = 100 \text{ m}$
- $H = 100 \text{ m}$
- $I = 100 \text{ m}$
- $J = 100 \text{ m}$
- $K = 100 \text{ m}$
- $L = 100 \text{ m}$
- $M = 100 \text{ m}$
- $N = 100 \text{ m}$
- $O = 100 \text{ m}$
- $P = 100 \text{ m}$
- $Q = 100 \text{ m}$
- $R = 100 \text{ m}$
- $S = 100 \text{ m}$
- $T = 100 \text{ m}$
- $U = 100 \text{ m}$
- $V = 100 \text{ m}$
- $W = 100 \text{ m}$
- $X = 100 \text{ m}$
- $Y = 100 \text{ m}$
- $Z = 100 \text{ m}$

Dieser Plan unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes und ist nur für den im Kopf angegebenen Zweck zu verwenden!

Veranstalt von: "Immobilienpool.de"
Anschrift: A. - T. Immobilien
Ansprechpartner: Herrmann
Telefon: 030 24 24 24
Fax: 030 24 24 24
E-Mail: info@immobilienpool.de
Web: www.immobilienpool.de

Druckdatum: 10.05.2010
 Blatt: 1/1
 Maßstab: 1:500



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto von Guericke Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

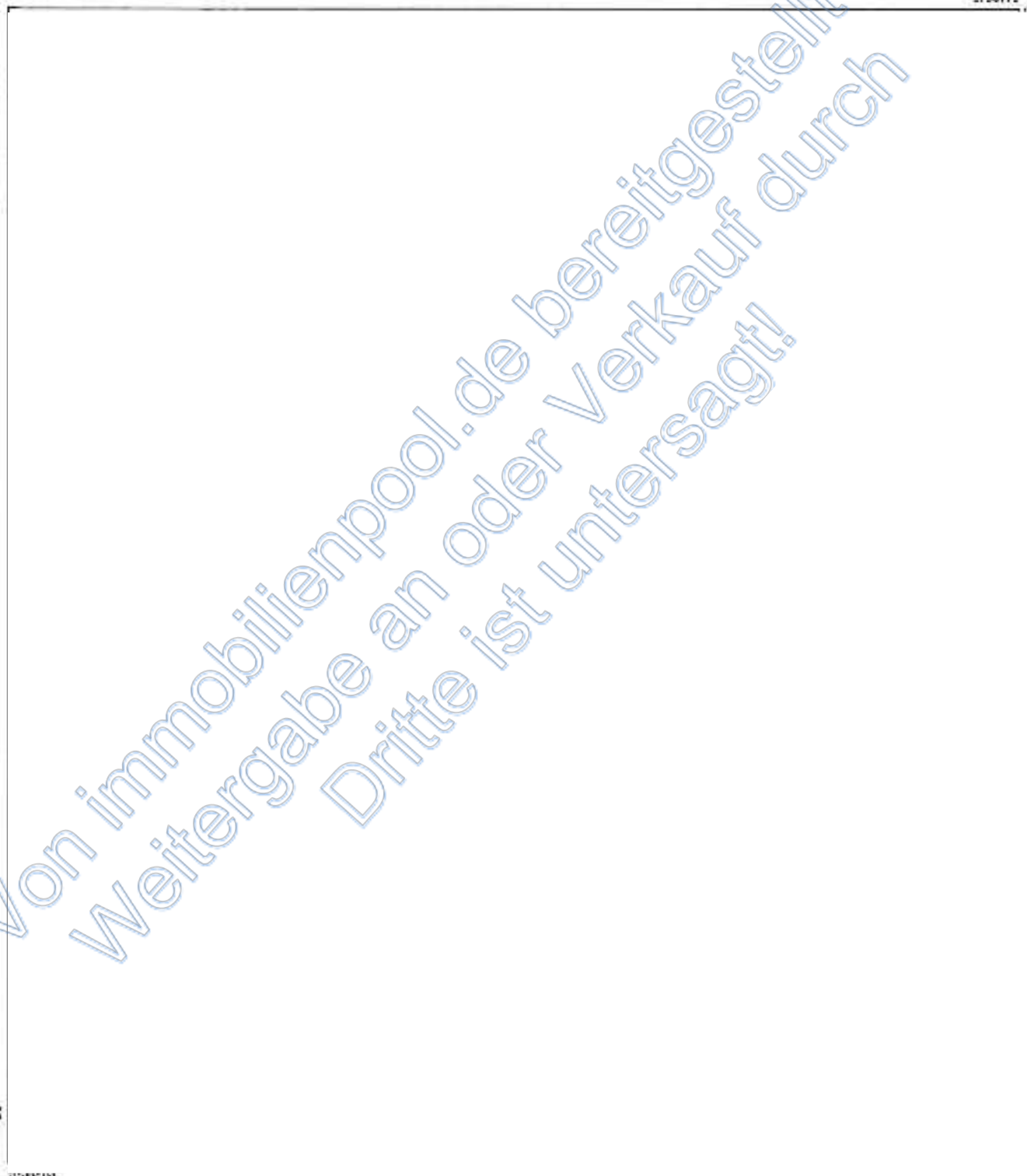
Bodenrichtwertkarte: 1:2.500

Erstellt am: 20.10.2025

Flurstück: 313
Flur: 5
Gemarkung: Annaburg

Gemeinde: Annaburg, Stadt
Kreis: Wittenberg

2/28/25



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

BRW 1:2500

Maßstab: 1:2.500 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 (LVermGeo).



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 313
Flur: 5
Gemarkung: Annaburg

Gemeinde: Annaburg Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 18.06.2025
Aktualität der Daten: 17.08.2025

5730629

5730629

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

LVermGeo 6800
Stand 08/12
msh/cze

5735409

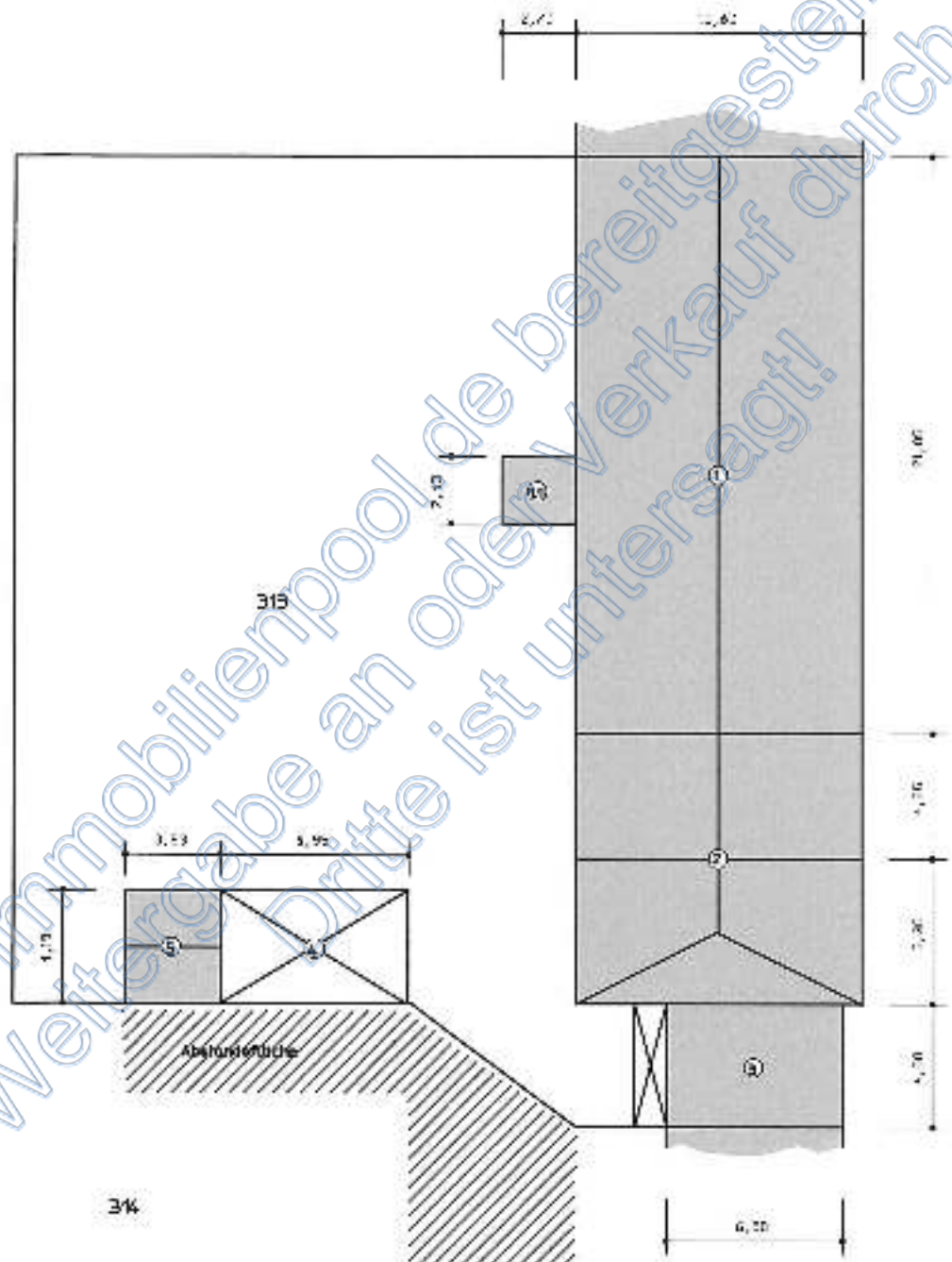
Maßstab: 1:1000  Meter

Ihr Zeichen: 2025-18059-A07.2

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 (LVermGeo).



Lageplanskizze
 zum Verkehrswertgutachten
 des bebauten Grundstücks in
 06925 Annaburg
 Kellerberg 8
 Gemarkung Annaburg
 Flur 5
 Flurstück 313
 Maßstab 1 : 250



- Legende:
- (1) Wohnhaus
 - (2) Scheune
 - (3) Garage
 - (4) Unterstand
 - (5) Schuppen
 - Flurstücksgrenze
 - (6) Veranda

Hinweis Die Darstellung der
 Flurstücksgrenzen und Lage
 der Baulichkeiten erfolgt nur
 zu Erläuterungszwecken im
 Rahmen der Wertermittlung
 Sie ist nicht amtlich