

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg
Postfach 13 34

39288 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 12/25

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum :

07.11.2025

Az:

GA 072/2025 – Sta

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück in

39307 Parchen, Mühlenstraße 6



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2025 ermittelt mit rd.

12.000,00 €.

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung der Verkehrswerte	16
4.1	Grundstücksdaten	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem abrisswürdigen Haus und Nebengebäude

Objektadresse: Mühlenstraße 6
39307 Parchen

Grundbuch- u. Katasterangaben: Grundbuch von Parchen

GB-Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1430	1	11	10160	817

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Burg vom 06.08.2025

Wertermittlungsstichtag: Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 30.09.2025 durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 30.09.2025

Ortsbesichtigung: Zum Ortstermin am 30.09.2025 wurden die Beteiligten fristgerecht geladen.

Teilnehmer: Zur Ortsbesichtigung am 30.09.2025 waren der Vertreter des Eigentümers (Nachlasspfleger) und die Sachverständige zugegen.

Umfang der Besichtigung: Das Objekt wurde von außen und innen besichtigt.

Eigentümer: Der Eigentümer ist verstorben. Der unterzeichnenden Sachverständigen sind die Erben nicht bekannt.

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000
- vom Gutachterausschuss Auskunft zu den Bodenrichtwerten
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zu Altlasten sowie Auskünfte aus der Bauakte
- von der Unteren Denkmalschutzbehörde Auskunft zum Denkmalschutz
- von der Gemeinde Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation
- Straßenkarte und Stadtplan von openstreetmap
- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten Zwangsversteigerung

In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ausgewiesen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob **Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Das Grundstück war am Bewertungsstichtag unbewohnt, Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.

b) ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Es wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Das Wohnhaus ist möbliert. Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

d) ob **baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen** bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Aktuelle Entwicklungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und dem Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben die Zinsen für zehnjährige Immobiliendarlehen von rd. 1 % auf etwa 4 % effektiv zugelegt. Lieferkettenprobleme, Rohstoffknappheit durch den Ukraine-Krieg und die Corona-Pandemie sorgen für hohe Inflationsraten. In Folge werden auch Immobilienfinanzierungen deutlich teurer gegenüber den Vorjahren.

Aus den vorliegenden Marktdaten ist bisher noch keine nachhaltige Trendumkehr der Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt im Allgemeinen, und am regionalen Immobilienmarkt im Speziellen zu beobachten. Das derzeitige Preisniveau wird noch durch die nachhaltig gestiegenen Baukosten gestützt. Sollte sich mittelfristig ein deutlich erhöhtes Zinsniveau manifestieren, ist in der Folge mit einem moderaten Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist noch nicht abschließend abschätzbar. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Landkreis Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover-Magdeburg-Berlin und Magdeburg-Dessau-Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Parchen, schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die 7 Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Parchen, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und Gemeinde Möser.

Das Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Quelle: www.lkjL.de

Fläche: 1.577,42 km² *

Einwohner: 88.509 (Stand 31.12.2024)*, leicht rückläufig

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Ort und Einwohnerzahl

Die Kleinstadt Genthin liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 47 km nordöstlich von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Genthin beherbergt rd. 13.400 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Genthin insgesamt ca. 5.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 5.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -296 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 419 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Genthin bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 10,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,3 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 7,7 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Verkehrsinfrastruktur

Genthin ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B1 und B107 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 24 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Burg-Ost'. Die Bushaltestelle 'Parchen' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Genthin' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 33 km zum IC-Bahnhof 'Brandenburg Hbf' bzw. rd. 97 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Parchen', ca. 7,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Genthin. Das Umfeld des Bewertungsgrundstückes ist durch Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Auch Mehrseitenhöfe befinden sich in der Nachbarschaft. Einige Objekte sind bereits modernisiert, andere Häuser stehen leer.

Im OT Parchen befindet sich ein Kindergarten.

Bis auf vereinzelte Restaurants und Cafés in einem Umkreis von ca. 600 m um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann nur in der weiteren Umgebung (Genthin, Brandenburg an der Havel) gedeckt werden. Die Einheitsgemeinde Genthin verfügt über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:	wohnbauliche Nutzungen, Landwirtschaftsflächen
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben
	Es handelt sich insgesamt um eine einfache Wohnlage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Flurstück 10160 mit 817 m ² , Straßenbreite ca. 12 m mittlere Grundstückstiefe ca. 53 m
	Das Grundstück besitzt eine annähernd regelmäßige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kommunale Erschließungsstraße, die hauptsächlich für den Zugang oder die Zufahrt zu den an ihr gelegenen Grundstücken dient.
Straßenausbau:	befestigte Straße (Fahrbahn aus Bitumen in Höhe des Bewertungsobjektes, sonst Natursteinpflaster); Gehwege vorhanden; Parkbuchten in der Straße angelegt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch benachbarte Gebäude (typisch für innerstädtische Lagen) vorhanden. (siehe Liegenschaftskarte).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.08.2025 durch den Landkreis Jerichower Land befinden sich keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG auf dem Grundstück. (vgl. Anlage 5, Auskünfte). Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land ist das Grundstück nicht erfasst.

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.

Hochwasserrisiko: Das Grundstück liegt im Bereich mit sehr geringer Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). Das verbleibende Restrisiko ist im Ansatz der allgemeinen Wertermittlungsparameter hinreichend berücksichtigt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Parchen, Blatt 1430 folgende Eintragungen:

lfd. Nr.1: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Aufgrund der versteigerungsspezifischen Besonderheiten werden Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt somit lastenfrei.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält lt. Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 28.08.2025 keine Eintragungen (vgl. Anl. 5, Auskünfte).

Hinweis: Das Grundstück an der Mühlenstraße weist mit einer Breite von ca. 12 m eine geringe Grundstückbreite auf. **Eine Neubebauung ist nur im Rahmen der geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben möglich. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken ist dabei zu berücksichtigen. Vor einer vermögensrelevanten Entscheidung wird die Klärung der Bebaubarkeit im Wege einer Bauvoranfrage bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde empfohlen.**

Denkmalschutz:

Der Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 28.08.2025 der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises vor. Es bestehen keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der zurzeit geltenden Fassung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt (vgl. Anlage 6, Auskünfte).

Die planungsrechtliche Zuordnung erfolgt zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Genthin vom 09.09.2025 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Sonstige Satzungen:

Gestaltungs- und Erhaltungs- sowie Abrundungssatzungen bestehen für das Grundstück nicht.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Der Sachverständigen konnten seitens des Bauordnungsamtes keine Bauunterlagen und keine Baugenehmigung zur Verfügung gestellt werden. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die zu bewertende Fläche entspricht baureifem Land (die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar). (vgl. § 3 ImmoWertV21, Abs. 4)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Nach heutigem Kenntnisstand werden keine Straßenausbaubeiträge nach KAG LSA sowie Erschließungsbeiträge nach BauGB festgesetzt (siehe Auskunft der Stadt Genthin vom 09.09.2025 in der Anlage 5).

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 Folgenutzung

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus sowie um Nebengebäude (Scheune und Stall, mit untergeordneter Nutzung), vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung.

Das Objekt ist geringfügig unterkellert (ein Raum), eingeschossig und verfügt über ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Das Objekt verfügt hofseitig über einen Hauseingang.

Das Grundstück wurde bisher zu Wohnzwecken eigengenutzt. Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag möbliert, jedoch seit längerer Zeit unbewohnt.

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr schlechten Bau- und Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden 1992 die Fenster, Haustür und Heizungsanlage erneuert. Der Innenausbau ist wirtschaftlich stark überaltert und abgewohnt.

Die Nutzung als Einfamilienhaus genügt nach sachverständiger Auffassung den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen nicht mehr. Auch die Grundrissaufteilung und die Geschosshöhen genügen heutigen Anforderungen nicht. Ferner ist das Fußbodenniveau in den Räumen unterschiedlich. Das Wohnhaus ist umfassend modernisierungs- und sanierungsbedürftig.

Eine Kernsanierung auch unter der Berücksichtigung der energetischen Vorschriften und den erforderlichen Grundrissveränderungen stellt sich in jedem Fall sehr aufwendig dar. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird deshalb nach sachverständiger Auffassung bei seiner Kaufpreiskalkulation von einer Freilegung des Bewertungsgrundstückes ausgehen und eine Neubebauung (Wohnhaus) planen.

Für die auf dem Grundstück befindliche Scheune und Stallgebäude, wird in dieser Bewertung die weitere untergeordnete Nutzung (Lagerfläche, Kellerersatz, Garage) angenommen. Das Dach des Stallgebäudes ist undicht (siehe Fotos). Die Reparaturkosten entsprechen in etwa dem Wert der Rohbaustanz. Ein Wertansatz für die ortstypischen Nebengebäude erfolgt aus diesem Grund nicht.

Die Verkehrswertermittlung wird hinsichtlich der Folgenutzung, entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten, als ein um das Wohnhaus freigelegtes Baugrundstück mit einer künftigen wohnwirtschaftlichen Nutzung angenommen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Orts-termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

Die durchgeführte Besichtigung des Objektes und der dabei gewonnene Eindruck ist für die Bewertung und angenommene Folgenutzung ausreichend.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus eingeschossig teilweise unterkellert teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	Heizung, Fenster, Haustür keine Modernisierungen in den letzten 25 Jahren
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.
Außenansicht:	Verputzt, gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Fachwerk und einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Innenwände als Ziegelmauerwerk, tlw. Fachwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Biberschwanzziegel in Doppeldeckung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	veraltet, komplett modernisierungsbedürftig
Heizung:	Gasheizung komplett modernisierungsbedürftig

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielung, Teppichboden, PVC und Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Holzvertäfelungen
Fenster:	Isolierglasfenster mit Jalousien
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Kunststofftür mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> Holzwerkstofftüren
sanitäre Installation:	Dusch- und Wannenbad mit Waschbecken. Es ist eine Komplettmodernisierung notwendig.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Barrierefreiheit:	Die vertikale Erschließung erfolgt über eine interne Treppenanlage. Das Objekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Energetische Qualität:	Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. a. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO ₂ -Emissionen. Ein Energie-

ausweis liegt nicht vor. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Bei älteren Bestandsgebäude sind beispielsweise zu berücksichtigen:

- bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte, z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten
- die meisten vor 1991 eingebauten Heizkessel dürfen nicht mehr betrieben werden.
- Wärmeverteilungs- u. Warmwasserleitungen, Armaturen von Heizungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- oberste Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Energetische Anforderungen und daraus resultierende Kosten zum Objekt können durch Energieberater ermittelt werden. Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informativem Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein sehr hoher Energieverbrauch angenommen.

Da die erforderlichen Maßnahmen nach GEG im vorliegenden Bewertungsfall im Zusammenhang mit einer Kernsanierung für das Wohnhaus unwirtschaftlich sind, wird von einem Rückbau ausgegangen.

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden an der Fassade durch aufsteigende Feuchtigkeit sowie an der Decke im Dachgeschoss aufgrund eines offensichtlich undichten Daches.

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand sowie Unterhaltungszustand. Die Ausstattung ist sehr einfach, abgewohnt und nicht mehr zeitgemäß. Der Grundriss ist unwirtschaftlich, die Deckenhöhen betragen ca. 2,20 m.

Eine Kernsanierung wäre für eine nachhaltige Folgenutzung erforderlich. Diese wird als unwirtschaftlich beurteilt.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Scheune/Stall, Zwischenbau).

Der Zustand der Scheune ist aufgrund des offenen Daches mäßig. Der Zustand des Stallgebäudes ist dem Alter entsprechend. Die Nebengebäude sind teilweise mit Asbest gedeckt.

Eine weitere Nutzung wird als Lagerfläche/ Kellerersatz/ Garage in dieser Bewertung angenommen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Tor), Bäume und Sträucher. Der Innenhof ist teilweise betoniert.

Das Grundstück stellt sich verwildert dar.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem abrissswürdigen Einfamilienhaus und Nebengelass bebaute Grundstück in 39307 Parchen, Mühlenstraße 6 zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Parchen	1430	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Parchen	11	10160	817 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV21).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	817 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 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)	= 15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	817	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,00 €/m²	
Fläche	× 817 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 12.255,00 € rd. 12.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 insgesamt **12.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden.

E3

Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung.

E4

Das Bewertungsgrundstück ist im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar. Anpassungen sind nicht notwendig.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.1.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahren ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Behörden etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte, Freilegungskosten usw.) zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Kriterien des Bewertungsgrundstückes sowie der aktuellen immobilienwirtschaftlichen Entwicklungstendenzen schätzt die Sachverständige den Vergleichswert wie folgt ein:

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.300,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.300,00 €
	rd.	12.300,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Wert der Außenanlagen

Die auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude mit untergeordneter Nutzung (Scheune/Stall) befinden sich in reparaturbedürftigem Zustand. Da die hierfür erforderlichen Instandsetzungskosten in etwa dem Wert der vorhandenen Bausubstanz entsprechen, werden die Nebengebäude im Rahmen der Wertermittlung nicht werterhöhend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Bewertung geht aufgrund Unwirtschaftlichkeit einer Kernsanierung von der teilweisen Freilegung des Grundstücks, bzw. des Abbruchs des Wohnhauses aus. Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, **soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden** (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

Erfahrungsgemäß werden für Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz Kaufpreise gezahlt, die in einer Spanne unterhalb des Bodenwertes liegen oder diesen in nachgefragten Lagen sogar deutlich übersteigen. Das heißt, die Freilegungskosten wurden beim Erwerb von Grundstücken mit abrisswürdiger Bausubstanz ggf. nur teilweise oder nicht berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird nach sachverständiger Auffassung eingeschätzt, dass Freilegungskosten nicht zu berücksichtigen sind. Der Wert eines Grundstücks in der Lage des Bewertungsobjektes (einfache Lage, Bodenwertniveau niedrig) entspricht demnach dem Bodenwert zzgl. ggf. weiterer Besonderheiten.

Hinweis:

Abbruchkosten sind im Wesentlichen standortabhängig, aber auch zwischen den regional ansässigen Abbruchunternehmen bestehen deutliche Unterschiede.

Der eigentliche Abriss muss im Falle eines Einfamilienhauses oder eines ähnlichen Objektes von einem zugelassenen Abrissunternehmen vorgenommen werden. In den Landesbauordnungen der Bundesländer sind die gesetzlichen Grundlagen geregelt. Kleinere Nebengebäude dürfen oftmals selbst abgerissen werden, wodurch Kosten eingespart werden können. Generell gilt, dass durch das Trennen der Materialien deutliche Kostenersparnisse erzielt werden können.

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) ist zu beachten, d.h. Zuführung getrennter Baumaterialien zur Verwertung vor Entsorgung (Deponie)

4.1.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengelass bebaute Grundstück in 39307 Parchen, Mühlenstraße 6 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rd.

12.000,00 €

in Worten: zwölftausend 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.

Brandenburg an der Havel, den 07.11.2025

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WM)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

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

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.10.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos (um die Innenfotos gekürzt)
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

Anlage 4: Fotodokumentation

Straßenansicht



Hauseingangsseite



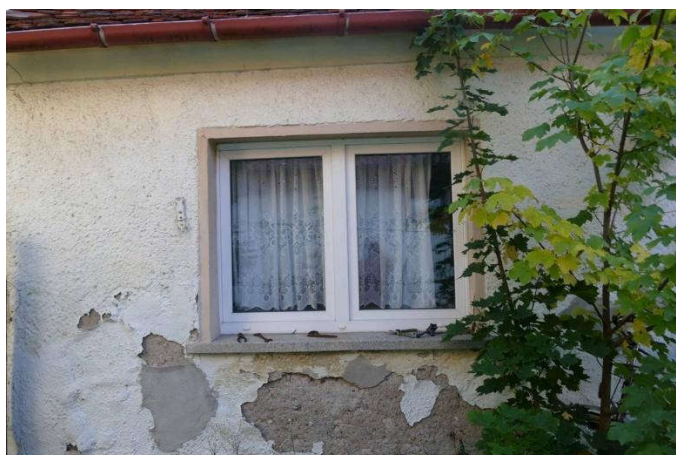
Hauseingang



Rückseite des Wohnhauses mit Zwischenbau



Detail Fenster
Feuchtigkeitsschäden an der Fassade



Teilkeller (1 Raum)



Stallgebäude
mit Asbest belegt



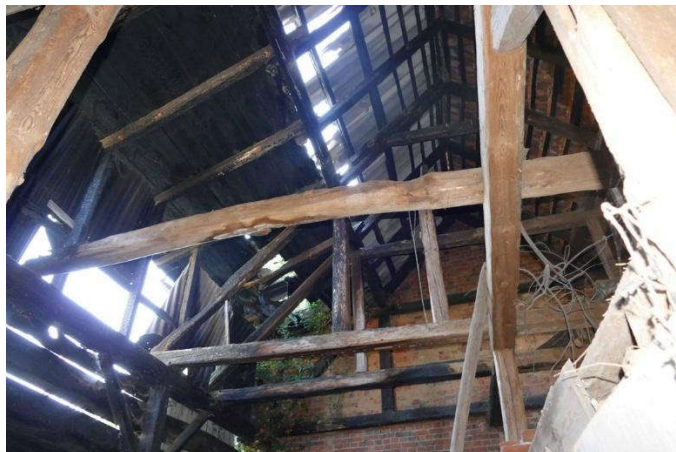
Scheune
Rückseite mit Asbest belegt



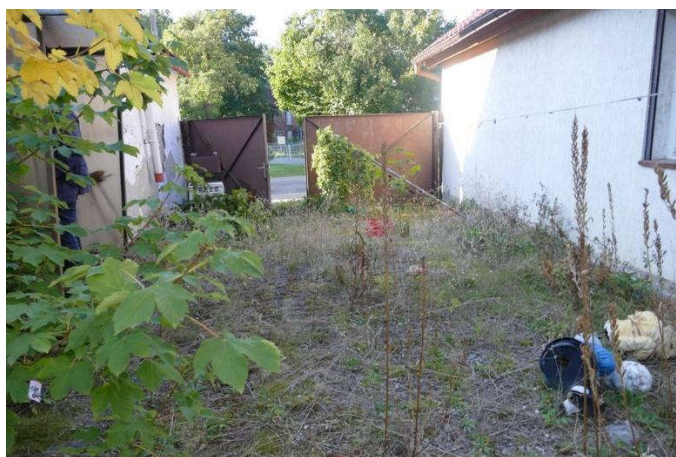
Scheune Innenansicht



Scheune mit defektem Dach



**Innenhof zwischen den Wohnhäusern
Blick nach Süden**



Innenhof Richtung Norden



Mühlenstraße in westliche Richtung



Mühlenstraße in östliche Richtung

