

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!**

Dipl.-Ing. Rolf Manig
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Auftraggeber

Amtsgericht Salzwedel
Burgstraße 68
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Geschäfts-Nr.: 34 K 10 / 22
unser Zeichen: GNR 012/07/2023



GUTACHTEN

keine Innenbesichtigung ermöglicht, Grundstück konnte nicht betreten werden

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

**für das mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück
in 38489 Beetzendorf, Freistraße 4**

eingetragen im Grundbuch von Beetzendorf, Blatt 1229

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Beetzendorf	9	36	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	134 m ²

Verkehrswert Grundstück Stichtag 11.08.2023: **rd. 12.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten und sieben Anlagen mit 12 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	5
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4 Verkehrswertermittlung	7
4.1 Allgemeine Angaben	7
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
4.2.1 Lage	7
4.2.2 Gestalt und Form	8
4.2.3 Erschließung	9
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	10
4.3.1 gemischt genutztes Gebäude	11
4.3.2 Außenanlagen	15
4.4 Vorbemerkungen	15
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	18
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.2 Bodenwertermittlung	18
4.5.3 Ertragswertermittlung	21
4.5.4 Sachwertermittlung	29
5 Verkehrswert	39
6 Erklärung des Sachverständigen	40

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Beetzendorf mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 6: Fotodokumentation
- Anlage 7: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Salzwedel vom 04. Juli 2023, Eingang am 07. Juli 2023, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Beetzendorf, Blatt 1229, unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 38489 Beetzendorf, Freistraße 4, **wird zum Wertermittlungstichtag 11. August 2023 auf rd. 12.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Die Mieter bzw. Pächter sind festzustellen.
Die Grundstückseigentümerin teilte telefonisch mit, dass das gemischt genutzte Gebäude seit 2014 nicht bewohnt und das Grundstück ungenutzt ist.
Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Gemäß Auskunft des Gewerbebeamten der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf **ist auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb bzw. sind keine Gewerbebetriebe ansässig und werden auch nicht geführt.**
- 1.5 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Eine Innenbesichtigung des gemischt genutzten Gebäudes sowie ein Betreten des Grundstücks war nicht möglich, da die mit Einschreibebrief geladene Grundstückseigentümerin zum Ortstermin nicht anwesend war. Die Grundstückseigentümerin teilte telefonisch mit, dass im gemischt genutzten Gebäude und auf dem Grundstück **keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.**
Das gemischt genutzte Gebäude konnte nur von der öffentlichen Verkehrsfläche, Freistraße und dem öffentlichen Fußweg In den Hopfendämmen, am Fluß Jeetze bzw. von dem südöstlichen Nachbarflurstück 35/1 aus, stark eingeschränkt besichtigt werden. Das Grundstück konnte auch nicht betreten werden.
- 1.6 Es ist zu klären, ob auf dem Grundstück und/oder im Gebäude Zubehörstücke gemäß § 97 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 und 94 BGB oder Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB vorhanden sind. Weiterhin ist zu ermitteln, ob Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen vorhanden ist.
Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht von innen besichtigt und das Grundstück nicht betreten werden. **Die Grundstückseigentümerin teilte telefonisch mit, dass keine Gegenstände vorhanden sind, die Zubehörstücke, wesentliche Bestandteile oder Scheinbestandteile sind. Gemäß telefonischer Auskunft bestehen auch kein Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen.**
- 1.7 Der Sachverständige hat prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut. Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nur von außen, von der Freistraße und dem öffentlichen Fußweg In den Hopfendämmen aus besichtigt werden und nicht von innen.
Der bauliche Zustand des in Mischbauweise (Massiv- und Fachwerkbau) errichteten Gebäudes ist augenscheinlich insgesamt mangelhaft. Das Dach bzw. die Dächer des gemischt genutzten Gebäudes sind vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Dacheindeckungen partiell schadhaft sind. Regen und Feuchtigkeit kann in den schadhafte Dachbereichen ungehindert in das Gebäude eindringen. **Aufgrund der ständigen Durchfeuchtung, witterungsabhängig, und der Holzkonstruktionen der Dächer kann dann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war von außen jedoch nicht erkennbar.**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- 1.8 Es ist zu ermitteln, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das Grundstück liegt in zentraler Lage von Beetzendorf. **Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzendorf von 1993 ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als Mischgebiet (MI) dargestellt. Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, gibt es keinen Bebauungsplan.** Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Bauplanungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.9 Der Sachverständige hat Angaben zu denkmalrechtlichen Belangen zu machen.
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, **unterliegt das Gebäude auf dem Grundstück keinen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften bzw. ist kein Baudenkmal. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich, trotz des gegenüber dem Grundstück errichteten Kriegerdenkmals/Ehrenmals. Bezüglich Bodendenkmale kann vom Altmarkkreis Salzwedel keine Auskunft erteilt werden.**
- 1.10 Der Sachverständige hat zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorliegen.
Der Altmarkkreis Salzwedel, Bauordnungsamt, teilte mit, **dass für das Grundstück keine Baulast (unterstellt zu Lasten und/oder zu Gunsten) im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel eingetragen ist (vgl. Anlage 3).**
- 1.11 Es ist zu prüfen, ob das Grundstück im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel registriert ist.
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, untere Bodenschutzbehörde, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).**
- 1.12 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.
Im Auszug aus der Liegenschaftskarte ist dargestellt, dass die Rückseite des gemischt genutzten Gebäudes geringfügig das südliche Nachbarflurstück 35/1 überbaut. Weiterhin ist im Auszug aus der Liegenschaftskarte zu erkennen, dass das Gebäude Freistraße 5, auf dem westlichen Nachbarflurstück 34 das Grundstück geringfügig überbaut (vgl. jeweils Anlage 2 und Gutachten Pkt. 4.4, S. 17).
- 1.13 Der Sachverständige hat die Verkehrs- und Geschäftslage des Objektes zu beurteilen.
Das Grundstück liegt zentral, im Ortskern von Beetzendorf. **Die Geschäftslage ist mit gut zu beurteilen.** Beetzendorf ist ein ländlicher Mittelpunkt, der für das Umland eine zentralörtliche Funktion erfüllt. **Die Verkehrslage ist üblich für den ländlichen Raum in der Altmark.** Beetzendorf ist über die gut ausgebauten Landesstraßen 11 und 19 von den beiden für die Altmark wichtigen Bundesstraßen 71 und 248 zu erreichen (vgl. Pkt. 4.2.1, S. 7/8). Innerörtlich ist die verkehrliche Erschließung über die nach der Wende ausgebaute Freistraße, Einbahnstraße im Bereich des Grundstücks mit einigen öffentlichen Parkplätzen, mit gut einzuschätzen.
- 1.14 Es sind vom Sachverständigen der bauliche Zustand einzuschätzen und ggf. anstehende Reparaturen anzugeben.
Das gemischt genutzte Gebäude konnte, wie bereits erläutert, nicht von innen besichtigt werden. Auf telefonische Nachfrage bei der Grundstückseigentümerin teilte diese mit, **dass zahlreiche Schäden bestehen und der bauliche Zustand mangelhaft ist.** Das gemischt genutzte Gebäude ist im Zustand zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnbar (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 13/14).
- 1.15 Es sind die grundstücksbezogenen Versicherungen festzustellen.
Die Grundstückseigentümerin erteilte telefonisch mit, **dass keine grundstücksbezogenen Versicherungen, Grundstückshaftpflicht- und Gebäudeversicherungen bestehen.**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Salzwedel vom 04. Juli 2023, Eingang 07. Juli 2023.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Beetzendorf, Blatt 1229 vom 04. Juli 2023.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
 Baulasten
 Altlasten
 Denkmalschutz
 Bauakte
 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf:
 planungsrechtlicher Zustand des Bewertungsgrundstücks
 Bauakte
 Gewerbeauskunft
 Meldeauskunft
 Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Bewertungsgrundstücks
 Anschlussituation des Bewertungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
 Schriftliche/mündliche Auskunft von der Grundstückseigentümerin:
 Erschließungssituation des Grundstücks/des Gebäudes von der Freistraße
 Angaben zur Gebäudeausstattung und zum Gebäudezustand
 Schriftliche/mündliche Auskunft von der Gläubigerin:
 Grundstückserfassungsbogen mit Angaben Grundstücksfläche und -abmessungen, allgemeine Gebäudeangaben
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 7).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 11. August 2023.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **11. August 2023**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der Grundstückseigentümerin, der Gläubigerin, der zuständigen Ämter und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.
Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und ein Betreten des Grundstücks wurde nicht ermöglicht.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Ifd. Nr. 1:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Beetzendorf, Blatt 1229, vom 04. Juli 2023, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Salzwedel, 34 K 10/22); eingetragen am 06.02.2023.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auf dem Grundstück sind keine Personen gemeldet. Die Grundstückseigentümerin bestätigte, dass das Gebäude unbewohnt und das Grundstück ungenutzt ist. Es bestehen somit keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Aufgrund des langen Leerstands des Gebäudes, der vernachlässigten Instandhaltung und dadurch entstandener Folgeschäden, mangelhafter baulicher Zustand, kann Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden.
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Die Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins bzw. Wertermittlungsstichtags 11. August 2023 in kein Bodenordnungs- und in kein Sanierungsverfahren einbezogen ist.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzendorf als Mischgebiet (MI) dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf gibt es für das Gebiet von Beetzendorf in dem das Grundstück liegt keinen Bebauungsplan und auch keine örtlichen Bauvorschriften (Satzungen). Das Grundstück liegt im Innenbereich von Beetzendorf. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)
	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung/mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überprüft. In den Archiven, Altmarkkreis Salzwedel und Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf, konnten bezüglich des Grundstücks keine Bauakten ermittelt werden. Es wird der Wertermittlung unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen, das gemischt genutzte Gebäude, auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude (Erdgeschoss Gewerbe, Ober- und Mansardgeschoss Wohnen) bebaute Grundstück in 38489 Beetzendorf, Freistraße 4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Beetzendorf	9	36	134 m ²	134 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 11. August 2023, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Salzwedel Auftrag: 04. Juli 2023 Eingang 07. Juli 2023
Eigentümer:	eine Eigentümerin (natürliche Person), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	11. August 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Hinweis:	Zum angesetzten Ortstermin am 11. August 2023, Beginn 09:00 Uhr, war die mit Einschreibebrief (Rückschein) geladene Grundstückseigentümerin nicht anwesend.
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	11. August 2023

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes belegen
	Verwaltung/Gemeinde:	Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf im Nordwesten des Altmarkkreises Salzwedel belegen, Sitz der Gemeindeverwaltung ist Beetzendorf, Außenstelle Diesdorf, Gemeinde Beetzendorf mit 17 Ortsteilen einschließlich Beetzendorf, Beetzendorf liegt im Osten der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf und im Südwesten des Altmarkkreises Salzwedel
	Landschaft:	am nordwestlichen Rand der Region Altmark, die Altmark ist von Landwirtschafts- und Waldflächen geprägt, Beetzendorf ist von Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland) umgeben, Waldflächen südwestlich von Beetzendorf
	Makrolage:	im Ortszentrum der Gemeinde Beetzendorf
	Mikrolage:	Westseite der Freistraße
	Umgebung:	1- bis 2 ½- geschossige Bebauung, geschlossene Bauweise, Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser; gegenüber Grundstück, Ostseite der Freistraße, kleine Grünfläche mit Kriegerdenkmal und kleinem Teich
	Wirtschaft:	vor Ort Arbeitsmöglichkeiten in Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie in Einzelhandel und Verwaltung, Arbeitsmöglichkeiten eingeschränkt in Klötze, in Niedersachsen in den

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	<p>Städten Wolfsburg, Wittingen (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung), in der Hansestadt Salzwedel (Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung)</p>
Einkauf:	in Beetzendorf, Klötze, größerer Einkauf in Salzwedel und Wolfsburg
Schulen:	sämtliche Schulen und Gymnasium in Beetzendorf, Gymnasium und berufsbildende Schule in Salzwedel
Kita:	in Beetzendorf
Krankenhaus:	in Salzwedel
Einwohner:	Beetzendorf mit Ortsteilen ca. 3.050 Einwohner
Fläche:	Beetzendorf mit Ortsteilen ca. 98 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: Landesstraßen (L) 11 und 19 im Ort, Bundesstraße (B) 71 östlich von Beetzendorf (in Cheinitz zu erreichen), B 248 westlich von Beetzendorf (in Rohrberg zu erreichen)</p> <p>Autobahnen: Autobahnen (A) weit entfernt; A 39 in Wolfsburg ca. 37 km entfernt; A 2 und 14 in Magdeburg ca. 78 km entfernt</p> <p>Salzwedel: ca. 19 km entfernt, nördlich von Beetzendorf</p> <p>Klötze: ca. 11 km entfernt, südöstlich von Beetzendorf</p> <p>Rohrberg: ca. 4 km entfernt, westlich von Beetzendorf</p> <p>Gardelegen: ca. 32 km entfernt, südöstlich von Beetzendorf</p> <p>Cheinitz: ca. 11 km entfernt, östlich von Beetzendorf</p> <p>Magdeburg: ca. 85 km entfernt, südöstlich von Beetzendorf</p> <p>Wolfsburg: ca. 40 km entfernt, südwestlich von Beetzendorf</p> <p>Bahn: Bahnhof in Salzwedel, Gardelegen und Wolfsburg</p> <p>Bus: Buslinien nach Salzwedel, Diësdorf und Klötze, Haltestelle in der Nähe des Grundstücks</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	geschlossene Bauweise, 1- bis 2 ½- geschossige Bebauung, Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Wohn-/Geschäftshäuser), gegenüber Grundstück, Ostseite der Freistraße, kleine Grünanlage mit Denkmal und Teich
Immissionen:	normal, geringer Anlieger- und Durchgangsverkehr auf der Freistraße, mäßiger Durchgangsverkehr auf der unmittelbar südlich des Grundstücks gelegenen Straße Steinweg/Beverhof
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Bewertungsgrundstücks (vgl. Anlage 2), gemäß Angabe im Grundbuch von Beetzendorf, Blatt 1229, Bestandsverzeichnis

Flurstück	36
Straßenfront(en)	7,50 m
Wegefront(en)	
Breite bis	7,50 m
Tiefe bis	18 m
Grund-/Flurstücksgröße	134 m ²
Grund-/Flurstücksform	rechteckig

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist das Flurstück 36, das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Beetzendorf, Blatt 1229, unter der lfd. Nr. 2 geführt ist. Verkehrstechnisch ist das Bewertungsgrundstück durch die Freistraße erschlossen.

Hinweis: Von der Freistraße ist das gemischt genutzte Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück, Flurstück 36, nicht zugänglich. Der Zugang besteht über das eingeschossige Gebäude Freistraße 5, auf dem westlichen Nachbarflurstück 34.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße, Gemeindestraße
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, Parkbuchten, parallel und quer zur Fahrbahn, beidseitig befestigte separate Gehwege, Straßenlampen, Straßenbäume
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, vermutlich Telefonanschluss, kein Gasanschluss, Gasleitung liegt vor dem Bewertungsgrundstück in der Freistraße Hinweis: Gemäß Auskunft Wasserverband Klötze (WVK) ist der Trinkwasserversorgungsvertrag vom WVK im Jahr 2017 gekündigt worden. Der Trinkwasserhausanschluss ist zurückgebaut, um Verunreinigungen (Keime) im Bereich des Hausanschlusses Freistraße 4 zu vermeiden. Die Wiedereinrichtung des Trinkwasserhausanschlusses wird unterstellt (vgl. Pkt. 4.4, S. 17)
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal mit Kontrollschacht
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Aufgrund der geschlossenen Bauweise des gemischt genutzten Gebäudes mit den Gebäuden auf den Nachbarflurstücken bestehen wechselseitige Grenzbebauungen. Gemäß der Gebäudedarstellungen im Auszug aus der Liegenschaftskarte sind Überbauten auf dem Bewertungsgrundstück und vom Bewertungsgrundstück ausgehend auf einem Nachbargrundstück zu vermuten. Unter Punkt 4.4, Seite 16, wird dieser Umstand diskutiert (vgl. auch Anlage 2). - Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht zu erkennen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger, gewachsener Baugrund/Boden und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die am Telefon erteilten Auskünfte der Grundstückseigentümerin, über Bauausführungen, Bauhistorie und baulichen Zustand und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen. Das Gebäude und die 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 werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. gegebenenfalls im Jahr der Modernisierung, den Feststellungen beim Ortstermin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung des gemischt genutzten Gebäudes nicht möglich war.

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin nach der Wende nicht modernisierten gemischt genutzten Gebäudes mangelhaft. Die Grundstückseigentümerin teilte telefonisch mit, dass aufgrund des langen Leerstands und der vernachlässigten Instandhaltung zahlreiche Schäden aufgetreten sind, die nicht beseitigt wurden.

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren bzw. von der Grundstückseigentümerin telefonisch benannt wurden. In diesem Gutachten werden die vorhandenen Bauschäden und der Instandhaltungstau auf den Verkehrswert durch einen pauschalen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, da die Bauschäden aufgrund des Umfangs und der Schwere nicht durch die lineare Alterswertminderung bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer marktgerecht abzubilden sind. Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird zusätzlich ein Sicherheitsabschlag angesetzt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie des gemischt genutzten Gebäudes und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 6). **Wie bereits mehrfach erläutert konnte das gemischt genutzte Gebäude nicht von innen besichtigt werden.**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt bzw. konnten nicht durchgeführt werden. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war jedoch von außen augenscheinlich nicht zu erkennen.

4.3.1 gemischt genutztes Gebäude

Das gemischt genutzte Gebäude ist in geschlossener Bauweise mit den Gebäuden auf den Nachbargrundstücken traufenständig und straßenbegleitend zur Freistraße errichtet und überbaut gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte das Bewertungsgrundstück, Flurstück 36, vollständig. Das zweigeschossige gemischt genutzte Gebäude ist aufgrund seines hohen Mansarddaches wesentlich höher als die Gebäude auf den Nachbargrundstücken in der Freistraße und prägt diesen Bereich der Freistraße (vgl. Foto Deckblatt Gutachten und Anlage 6). Vom südlich gelegenen Nachbarflurstück 35/1 aus eingeschränkt erkennbar, ist der straßenabgewandte Gebäudeteil ebenfalls zweigeschossig, jedoch mit flach geneigten Pultdächern bzw. Flachdach versehen. Der rückseitige Gebäudeteil ist als Quergebäude bzw. Hinterhaus zu bezeichnen und der straßenseitige Gebäudeteil ist quasi ein Vorderhaus.

Im Erdgeschoss des gemischt genutzten Gebäudes befand gemäß Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf zu DDR-Zeit und den ersten Jahren nach der Wende ein Einzelhandelsladen/-geschäft für „Waren des täglichen Bedarfs“. Das Erdgeschoss des Gebäudes Freistraße 5, auf dem westlichen Nachbarflurstück 34, war Teil des Ladens. Der Zugang zum Laden befand sich im Gebäude Freistraße 5. Dort befand und befindet sich gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin auch der Zugang zum Treppenhaus zu den Wohnungen im Ober- und im Mansard-/Dachgeschoss des gemischt genutzten Gebäudes. Das gemischt genutzte Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert.

Straßenseitig ist die Fassade repräsentativ gestaltet. Das massive Erdgeschoss ist als Klinker-Sichtmauerwerk ausgeführt. Zwischen den beiden größeren Fenstern ist die Fassade glatt verputzt und mit einem roten Anstrich, im Farbton der Klinker, versehen. Dort könnte sich eine Eingangstür zum Laden befunden haben.

Das Obergeschoss ist ein kleinteiliges Fachwerk, deren Gefache mit dekorativen Klinker-Zierverbänden, Sichtmauerwerk, ausgemauert sind. Das straßenseitige große Zwerchhaus mit Satteldach, weist eine ähnliche Gestaltung des Fachwerks auf. Im Bereich des Satteldachs ist die Ansichtsfläche des Zwerchhauses mit Profilbrettern verkleidet. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist straßenseitig mit einem Mansarddach versehen. Durch das steilere Unterdach ist die Wohn-/Nutzfläche unter der Schräge größer, oft wesentlich größer als unter einem Satteldach. Rückseitig ist die Dachform des Vorderhauses ein Satteldach mit hohem Drempe/Kniestock.

Der rückseitige Gebäudeteil ist in Mischbauweise errichtet. Vom südlichen Nachbargrundstück sind Fachwerk mit Klinkerausmauerung der Gefache und eine rau verputzte Fassade zu erkennen. Die Dächer dieses Gebäudeteils sind flach geneigte Pult- bzw. Flachdächer.

Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück vollständig vom gemischt genutzten Gebäude überbaut ist. Somit entspricht die Bewertungsgrundstücksfläche von 134 m² der Gebäudegrundfläche. Die Wohn-/Nutzfläche wird mit insgesamt rd. 259 m² angesetzt, ermittelt aus der Gebäudebruttogrundfläche von insgesamt rd. 328 m², mit Wohn-/Nutzflächenfaktoren von 0,8 (Erd- und Obergeschoss) und von 0,75 (Mansardgeschoss). Auf das Erd- und das Obergeschoss entfallen jeweils rd. 107 m² und auf das Mansardgeschoss rd. 45 m² Wohnfläche. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 259 m² (Berechnung siehe Punkt 4.5.3, Seite 23).

Art des Gebäudes: ehemals gemischt genutztes Gebäude (Gewerbe und Wohnen), Vorderhaus Erd-, Ober- und ausgebauten Mansardgeschoss, nicht unterkellert; Hinterhaus, Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert

Baujahr: nicht bekannt, dem äußeren Erscheinungsbild nach, geschätzt Ende 19. Jahrhundert/Anfang 20. Jahrhundert, ca. 1900

Sanierung/
Modernisierung
(soweit bekannt): Das gemischt genutzte Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Von der Freistraße und vom südwestlichen Nachbargrundstück waren keine Modernisierungen, die nach der Wende erfolgt sein könnten, zu erkennen. Zu DDR-Zeit erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen, z.B. Erneuerung straßenseitige Fenster. Es wird unterstellt, dass auch im Inneren des Gebäudes keine Modernisierungen bzw. keine wesentlichen Modernisierungen erfolgten. Die Grundstückseigentümerin teilte mit, dass keine wesentlichen Modernisierungen erfolgten.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mischbauweise, Vorderhaus Erdgeschoss und Giebelwände Massivbau, Ober- und Mansardgeschoss Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	vermutlich Ziegel und/oder Bruchstein bzw. Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	nicht vorhanden
Außenwände:	vermutlich Ziegel und Klinker (Sichtmauerwerk), Ober- und Mansardgeschoss Fachwerk, Gefache mit Klinker ausgemauert (Sichtmauerwerk)
Innenwände:	vermutlich Ziegel und/oder Fachwerk, Gefache vermutlich mit Ziegel ausgemauert
Geschossdecken:	
Erdgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Obergeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Mansardgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Treppen:	Geschosstreppe nicht bekannt; vermutlich Holzstiege mit Geländer
Fußböden:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Mansardgeschoss:	nicht bekannt
Innenansichten:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Mansardgeschoss:	nicht bekannt
Deckenflächen:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Mansardgeschoss:	nicht bekannt
Fenster:	
Erdgeschoss:	straßenseitig zwei große Fenster, am Wertermittlungsstichtag Kunststoffrollläden heruntergelassen
Obergeschoss:	einfach verglaste Holzverbundfenster aus DDR-Zeit
Mansardgeschoss:	einfach verglaste Holzfenster aus DDR-Zeit
Türen:	keine Haustür im Gebäude (Zugang vom Gebäude Freistraße 5) Wohnungstüren; nicht bekannt Innentüren; nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Einzelöfen für feste Brennstoffe
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	Dachaufbau straßenseitig Zwerchhaus mit Satteldach (kein separater Zeitwert, in den Normalherstellungskosten des Gebäudes enthalten bzw. in der Bruttogrundfläche berücksichtigt)
Außenansicht:	straßenseitig; Erdgeschoss Sichtmauerwerk (Klinker) und Mauerwerk rau verputzt mit bordeauxrotem Anstrich; Obergeschoss kleinteiliges Fachwerk, Gefache mit dekorativen Klinker-Zierverbänden ausgemauert (Sichtmauerwerk); Mansardgeschoss Fachwerk, Gefache mit dekorativen Klinker-Zierverbänden ausgemauert (Sichtmauerwerk), im Bereich des Satteldaches des Zwerchhauses Anichtsfläche mit Profildrehtern verkleidet straßenabgewand; Erdgeschoss Mauerwerk rau verputzt; Obergeschoss Fachwerk, Gefache mit Klinker ausgemauert (Sichtmauerwerk)
Dachkonstruktion:	Vorderhaus; vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktion Hinterhaus; vermutlich Brettbinderkonstruktion
Dachform:	Vorderhaus; straßenseitig Mansarddach mit Dachaufbau, Zwerchhaus mit Satteldach, Rückseite Satteldach mit hohem Drempel/Kniestock Hinterhaus; flach geneigte Pult- bzw. Flachdächer

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Dacheindeckung:	Vorderhaus; Dachziegel („Biberschwänze“), Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -fallrohre Hinterhaus; vermutlich Schalbretter mit Dachpappe versehen und Asbestzementwellplatten, Dachentwässerung nicht bekannt
Kamin:	Vorderhaus; zwei Schornsteine, über Dach augenscheinlich aus Betonelementen bestehend, nicht verputzt
Raumaufteilung:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Mansardgeschoss:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Belichtung und Besonnung:	vermutlich befriedigend bis gut
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Bewertungsobjekt ist gemäß telefonischer Auskunft der Grundstückseigentümerin seit vielen Jahren unbewohnt bzw. ungenutzt. Wie bereits mehrfach aufgeführt, konnte das gemischt genutzte Gebäude nicht von innen besichtigt werden. Das Gebäude wurde nach dem äußeren Anschein und gemäß telefonischer Auskunft der Grundstückseigentümerin nicht modernisiert. Zu DDR-Zeit erfolgten einige bauliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, z.B. Einbau Holzverbundfenster und Notreparaturen, um weitere Schäden zu vermeiden. Nach der Wende erfolgten vermutlich keine Reparaturen, die notwendig gewesen wären, um das Gebäude instandzuhalten. Tatsächlich wurde die Instandhaltung vernachlässigt. Infolge davon sind Schäden entstanden. Die Grundstückseigentümerin teilte telefonisch mit, dass das Gebäude im baulichen Zustand zum Ortstermin/zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnbar ist.</p> <p>Der Ausstattungsstandard und die technische Gebäudeausstattung sind einfach und nicht zeitgemäß.</p> <p>Um das Bewertungsobjekt bewohnen bzw. nutzen zu können, ist eine umfassende Kernsanierung erforderlich. Der Aufwand hierfür wird jedoch nicht berücksichtigt. Es wird der Sach- bzw. der Zeitwert des Gebäudes für den bestehenden einfachen/einfachsten Ausstattungsstandard ermittelt. Es wird nur ein relativ geringer pauschaler Wertabschlag für die Instandsetzung/Reparatur, bei Beibehaltung eines einfachen/einfachsten Ausstattungsstandards, wertmindernd angesetzt, weil der Zustand des Gebäudes durch die relativ geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25) und die hohe prozentuale Alterswertminderung (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 35) grundsätzlich berücksichtigt ist. Durch diese Ansätze wird fiktiv die Wohnbarkeit unterstellt.</p> <p>Für das Erdgeschoss mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 107 m² wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 350,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche angesetzt. Für das Ober- und das Mansardgeschoss mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 152 m² (107 m² + 45 m²) wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 250,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche angesetzt. Der höhere Wertabschlag für das Erdgeschoss ist dem zu unterstellenden höheren Aufwand, Umnutzung ehemalige gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses geschuldet. Die Wertabschläge betragen für das Erdgeschoss rd. 37.500,00 € und für das Ober- und Mansardgeschoss rd. 38.000,00 €, somit insgesamt rd. 75.500,00 € und werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Dieser geschätzte Aufwand/Abschlag entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.</p> <p>Wirtschaftliche Wertminderungen, wie tlw. Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten, ggf. unzureichende Raumanordnung, sowie die nicht vorhandene Fassaden- und Dachdämmung werden nicht zusätzlich wertmindernd angesetzt. Diese Gegebenheiten werden bei der Ertragswertermittlung durch die (fiktiv) erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 24) berücksichtigt und bei der Sachwertermittlung durch die Einordnung der Standardmerkmale in die entsprechende Standardstufe (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 32) direkt berücksichtigt.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und eingeschränkten Außenbesichtigung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherabschlag für eventuell vorhandene Schäden und Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren vorgenommen (vgl. Ertrags- und Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 28, Punkt 4.5.4, Seite 38).

Es wird darauf hingewiesen, dass die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

wirtschaftliche
Wertminderungen:

Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis/-pass vorliegt. Die Außenwände sind nicht von außen gedämmt. Die Wärmedämmung des Gebäudes, Außenwände und Dach, ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und erfüllt somit nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohn- bzw. gemischt genutzte Gebäude. Diese Gegebenheiten sind durch die angesetzten Gebäudestandardstufen im Sachwertverfahren und den erzielbaren Nettokaltmieten im Ertragswertverfahren berücksichtigt. Eine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung ist deshalb nicht anzusetzen. Die Raumanordnung im Gebäude, ob gefangene Räume und Durchgangszimmer vorhanden sind, ist nicht bekannt. Es wird bezüglich der Raumanordnung keine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt.

Vom südlichen Nachbarflurstück 35/1 war zu erkennen, dass ein Teil des Hinterhausdaches mit Wellplatten eingedeckt ist. Vermutlich handelt es sich um Asbestzementwellplatten. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Eindeckung mit Asbestzementwellplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen.

Es wird die Instandsetzung/Reparatur des Gebäudes, bei Beibehaltung eines einfachen/einfachsten Ausstattungsstandards, unterstellt. In dem dafür anzusetzenden Wertabschlag ist die wirtschaftliche Wertminderung Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten berücksichtigt und nicht zusätzlich anzusetzen.

Allgemeinbeurteilung:

Das gemischt genutzte Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden, die Außenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich. Der bauliche Zustand des augenscheinlich nach der Wende nicht modernisierten Gebäudes ist mangelhaft. Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin soll es im Inneren des Gebäudes größere Schäden geben. Es bestehen erheblicher Instandhaltungsstau und eine wirtschaftliche Wertminderung. Die Instandsetzung, unter Beibehaltung des einfachen/einfachsten Ausstattungs-/Gebäudestandards wird unterstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 Außenanlagen

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen, einfache Schuppen, Lauben, Überdachungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das rechteckige Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 36 und grenzt im Nordosten an die Freistraße (vgl. Anlage 2).

Gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte ist das Grundstück, Flurstück 36, vollständig vom gemischt genutzten Gebäude, Vorder- und Hinterhaus, überbaut. Bis auf die Ver- und Entsorgungsanlagen gibt es somit keine Außenanlagen. Auch Einfriedungen gibt es nicht. Durch die geschlossene Bauweise markieren die Gebäudeaußenwände die Grundstücksgrenzen.

- Versorgungsanlagen Strom und Trinkwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, vermutlich Telefonanschluss, kein Gasanschluss, Gasleitung liegt vor dem Grundstück in der Freistraße Hinweis: Gemäß Auskunft Wasserverband Klötze (WVK) ist der Trinkwasserhausanschluss aufgrund der Kündigung des Trinkwasserversorgungsvertrages durch den WVK im Jahr 2017 zurückgebaut worden. Solch ein Rückbau ist üblich wenn längere Zeit kein Trinkwasser abgenommen wurde, um der Bildung von Keimen im Bereich solch eines Hausanschlusses zu vermeiden.
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal mit Kontrollschacht

Allgemeinbeurteilung: Der Zeitwert der Außenanlagen ist gering. Für die Kosten der Wiedereinrichtung des Trinkwasserhausanschlusses wird in den Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen berücksichtigt (vgl. Pkt. 4.4, S. 17).

4.4 Vorbemerkungen

1. Auf dem Bewertungsgrundstück, dem Flurstück 36, ist das gemischt genutzte Gebäude, bestehend aus Vorder- und Hinterhaus, errichtet. Das Gebäude überbaut gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte das Bewertungsgrundstück vollständig.
Mit einer Flächengröße von lediglich 134 m² ist das Bewertungsgrundstück im Vergleich mit anderen bebauten Grundstücken in der Lage bzw. in der Nähe klein. Die Flächengröße des Bewertungsgrundstücks wird in der Bodenwertermittlung marktgerecht berücksichtigt.
2. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut. Die Mischnutzung, Gewerbe/Ladengeschäft, im Erdgeschoss, ist seit langem aufgegeben. Eine zukünftige gewerblich Nutzung des Erdgeschosses ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auszuschließen. Es wird deshalb im Gutachten zukünftig die ausschließliche Nutzung Wohnen unterstellt. Es wird unterstellt, dass im Gebäude dann drei in sich abgeschlossene Wohnungen vorhanden sind. Auf solch eine Nutzung wird die Wertermittlung abgestellt.
3. Solcherart genutzte und nutzbare Grundstücke sind Ertragswertobjekte, da Grundstücke mit Wohnhausbebauung, Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen/Mehrfamilienhäuser üblicherweise unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Die Wertermittlung wird daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
In der Praxis ist es üblich unterstützend und zur Plausibilitätskontrolle des Ergebnisses des Hauptwertermittlungsverfahrens ein zweites Verfahren anzuwenden. Dieses Verfahren ist in der Regel das Sachwertverfahren.
4. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus einem Grundstück bzw. Grundbesitz mit Bebauung. Dies ist im § 18 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Zum Ortstermin/zum Wertermittlungsstichtag steht das

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäude leer. Es fließen somit keine tatsächlichen Netto- bzw. Nettokaltmieten. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen.

Im baulichen Zustand zum Ortstermin/Wertermittlungstichtag ist das Gebäude nicht bewohnbar. Es wird die Instandsetzung des Gebäudes mit einfachem Gebäude-/Ausstattungsstandard, unterstellt. Entsprechend dieses einfachen Standards, der Beschaffenheit bzw. dem Wohn-/Nutzwert und der Baualtersklasse des Gebäudes, werden fiktive Nettokaltmieten in der Ertragswertermittlung ange-setzt. Eine umfassende Modernisierung wird jedoch nicht unterstellt.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwen-dig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshaus-grundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Die regionalen Liegenschaftszinssätze werden heran-gezogen.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Zinssätze für Mehrfamilienhaus-, Wohn- und Geschäftshaus-grundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze, die auf die Gesamtnutzungs-dauer und die relative Restnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) abgestellt sind, werden auf Plausibilität geprüft und ggf. modifiziert.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Dreifamilien- bis Mehrfamilienhausimmobilien sowie Wohn- und Geschäftshausimmobilien. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsobjekts herangezogen.

5. Zur Prüfung des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens wird, wie bereits erläutert, das Sachwert-verfahren herangezogen.

Die Normalherstellungskosten für Wohn-/Mehrfamilienhäuser sind bekannt. Deshalb kann grundsätz-lich der Sachwert solcher Gebäude ermittelt werden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine Sachwert-faktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke sowie für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke abgelei-tet. Es wurden bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren für solche Grundstücke abgeleitet, die auf den vorläufigen Sachwert und das Bodenwertniveau abgestellt sind. Es wird geprüft, ob diese Sachwertfaktoren für den regionalen Grundstücksteilmarkt anwendbar sind.

Vogels hat bezüglich der Marktanpassung ausgeführt, dass die Marktanpassung von der Markt-gängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko des Objektes abhängig ist. Der Ansatz von Vogels wird zur Marktanpassung herangezogen.

6. Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin ist das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück

bzw. das Treppenhaus im Gebäude nur über/vom Gebäude Freistraße 5 auf dem westlichen Nach-barflurstück 34 zu erreichen. Bezüglich dieser besonderen Zugangssituation gibt nach meinen Kennt-nissen keine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer dieses Nachbargrundstücks und auch keine öffentlich rechtlichen Vereinbarungen, wie eine Baulast. In dem Gebäude Freistraße 5, dass gemäß Auskunft der Verbandsgemeine Beetzendorf-Diesdorf ebenfalls seit vielen Jahren leer steht, befand sich ein Ladengeschäft, das mit dem Ladengeschäft im Erdgeschoss des Bewertungs-objektes eine wirtschaftliche Einheit bildete. Ob bezüglich des Zugangs zum Bewertungsobjekts von der Freistraße über das Gebäude Freistraße 5 ein sogenanntes Wohnheitsrecht aufgrund des zeit-lichen langen Bestehens dieses Zugangs vorliegt, kann nicht eingeschätzt werden.

Die Unsicherheit der Erreichbarkeit des Bewertungsobjekts von der Freistraße, gestattet der Eigen-tümer des Grundstücks Freistraße 5 zukünftig den Zugang über sein Gebäude oder wird zu-künftig eine Entschädigung/Rente für den Zugang gefordert oder wird zukünftig der Zugang verwehrt, ist marktgerecht zu berücksichtigen. Diese Unwägbarkeiten sind eine Belastung für das Bewer-tungsgrundstück und können als merkantiler Minderwert bezeichnet werden. Es wird ein merkantiler Minderwert berücksichtigt (vgl. Pkt. 5, S. 39).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

7. Der Wasserverband Klötze (WVK) teilte auf Nachfrage mit, dass der Trinkwasserversorgungsvertrag für das Bewertungsgrundstück, Freistraße 4, bereits im Jahr 2017 gekündigt und stillgelegt wurde. Der Trinkwasserhausanschluss wurde danach vom WVK zurückgebaut um eine Verkeimung der Trinkwasserleitung in der Freistraße zu vermeiden. Für die Neueinrichtung des Trinkwasserhausanschlusses bis ca. 3 m Anschlusslänge, für Bewertungsobjekt zutreffend, beträgt der Grundpreis mit Baukostenzuschuss rd. 2.000,00 €. Die Kosten sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen.

8. Im Auszug aus der Liegenschaftskarte sind gemäß Gebäudegrundflächendarstellungen Überbauten auf dem Bewertungsgrundstück und vom Bewertungsgrundstück ausgehend auf dem südwestlichen Nachbargrundstück zu vermuten.

Auf Nachfrage beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wurde mitgeteilt, dass die Flurstücksgrenzen anhand des damaligen Gebäudebestandes/der damaligen Gebäudeabmessungen festgelegt wurden. Die Grenzdarstellungen im Auszug aus der Liegenschaftskarte stimmen mit den Festlegungen von 1932, Jahr der Überprüfung, überein. Die Gebäudedarstellungen/-grundflächen im Auszug aus der Liegenschaftskarte basieren auf einer Luftbildauswertung aus den 1990ziger Jahren und sind ungenau. Die Differenzen Flurstücksgrenzen/Gebäudegrundflächen sind darin begründet. Die scheinbaren Überbauungen sind mutmaßliche Dachüberstände und/oder eine fehlerhafte Luftbildauswertung (Überbau des Gebäudes aus dem westlichen Nachbarflurstück 34 auf das Bewertungsgrundstück und Überbau vom Bewertungsgrundstück auf das südliche Nachbarflurstück 35/1), siehe Pfeile. Falls die Gebäude bereits vor 1932 vorhanden waren, das zu unterstellen ist, liegen keine Überbauten vor. Dem Gutachten wird daher unterstellt, dass keine Überbauten vorliegen.

9. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück, Gemarkung Beetzendorf, Flur 9, Flurstück 36, mit einer Fläche von insgesamt 134 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Beetzendorf, Blatt 1229), in 38489 Beetzendorf, Freistraße 4.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es wird aus den in der Vorbemerkung genannten Gründen der Verkehrswert des Grundstücks mit dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert derartiger Grundstücke wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt im Allgemeinen durch das Regelverfahren, Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt. Eine allgemeine Anfrage nach Vergleichswertobjekten aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Altmarkkreis Salzwedel ergab, dass prinzipiell Kauffälle geführt werden, jedoch im konkreten Fall keine ausreichende Anzahl von Kauffällen gefiltert werden konnte, die eine hinreichend gesicherte Ableitung der Vergleichswerte zulassen würde.

Liegen keine vergleichbaren Kauffälle bzw. nicht in ausreichender Anzahl vor, ist ein finanzmathematisches Verfahren anzuwenden.

Wegen der Bauart bzw. der unterstellten zukünftigen Nutzung als Wohngrundstück mit Wohnhaus/Mehrfamilienhaus, bietet sich das Ertragswertverfahren an, weil bei Objekten, wie im Bewertungsfall, die Renditebetrachtungen und nicht die Eigennutzung im Vordergrund stehen.

Der Ertragswert ergibt sich im allgemeinen Ertragswertverfahren als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks/des -besitzes für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen (Betriebs)Einrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. §§ 13, 16 und 40 ImmoWertV).

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone für die Lage des Grundstücks in Beetzendorf ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

15 B

MI g II

Bodenrichtwert

15 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschosse

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Grundstück liegt in den beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse 2, Dachgeschoss ausgebaut

Angaben zum Grundstück

t18 Grundstückstiefe in Metern

f134 Grundstücksfläche in Quadratmeter

Das Grundstück liegt gemäß Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf im Innenbereich von Beetzendorf und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 15,00 €/m², baureifes Land, Mischgebiet.

Der Bodenrichtwert von 15,00 €/m² der Bodenrichtwertzone für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung des Grundstücks herangezogen werden, da die Bebauung des Grundstücks mit einem gemischt genutzten Gebäude, Wohnen und Gewerbe im Erdgeschoss, bzw. einem unterstellten zukünftigen Wohnhaus mit drei Wohnungen, üblich für bebaute Grundstücke in der Bodenrichtwertzone ist. Weiterhin ist die Erschließung des Grundstücks ortsüblich. Das vollständig überbaute kleine Grundstück ist überdurchschnittlich baulich genutzt.

Die Flächengröße des Grundstücks mit insgesamt 134 m² ist für bebaute Grundstücke bzw. -besitze in der Bodenrichtwertzone extrem klein. Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist nicht auf eine durchschnittliche

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt. Aufgrund der extrem kleinen Grundstücksfläche wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes jedoch als sachgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der intensiven baulichen Nutzung des Grundstücks wird ein flächenbedingter Zuschlag von rd. 20 % zum Bodenrichtwert als sachgerecht angesehen.

Bodenrichtwert, baureifes Land	15,00 €/m ²
Flächenanpassung rd. 20 %	+ 3,00 €/m ²
flächenangepasster Bodenrichtwert	18,00 €/m ²

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwertes für baureifes Land ist nicht erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in Beetzendorf von 12,00 €/m², Bodenrichtwertstichtag 31.12.2020 auf 15,00 €/m², Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 gestiegen ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist kurzfristig nicht zu erwarten. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch auch nicht.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, keine zusätzliche Marktanpassung bzw. konjunkturelle Anpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **11. August 2023** wie folgt geschätzt:

Grundstück	ca. 134 m ²	
baureifes Land	ca. 134 m ² x 18,00 €/m ²	= 2.412,00 €
Grundstück	ca. 134 m ²	Bodenwert 2.412,00 €

Anmerkung: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind nicht berücksichtigt. Persönlicher Schuldner der Erschließungsbeiträge, Umlageausgleichsleistungen etc. ist und bleibt auch nach einer Veräußerung grundsätzlich die Person, an den sich der Beitragsbescheid richtete (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt). Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück/Grundbesitz auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch. Der jeweilige Eigentümer hat erforderlichenfalls auch die Zwangsvollstreckung zu dulden, obwohl er, weil er erst nach Entstehen der Beitragsschuld erworben hat, nicht persönlicher Schuldner ist.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Der ermittelte Bodenwert von **2.412,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Über das Ertragswertverfahren werden also in erster Linie Immobilien bewertet, die einen Ertrag erwirtschaften. Das sind zum Beispiel Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren), Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) oder gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhaus, das auch geschäftlich genutzte Nutzflächen hat). Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Bei der Ertragswertermittlung wird der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei soll der Bodenwert grundsätzlich im Vergleichsverfahren so ermittelt werden, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 bis 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 31 bis 34 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) beschrieben.

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen 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. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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. Die auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

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 (§ 19 Abs. 2. Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29. Satz 1 und 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)) sowie § 32 und Anlage 3 ImmoWertV2021.

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. 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.

Im Bewertungsfall wird auf den prozentualen Anteil am Rohertrag abgestellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**ERTRAGSWERT**

Der 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 Ertragswert des Objekts.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf der Grundlage der verfügbaren Angaben/Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses, ggf. des Oberen Gutachterausschusses geschätzt.

Liegen keine örtlichen Liegenschaftszinssätze vor, so sind unter Hinzuziehung des in Band 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und erforderliche Daten, Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart (Grundstücksnutzung), Gesamtnutzungsdauer und relativer Restnutzungsdauer des Gebäudes sind, zu schätzen.

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäuser werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen (vgl. S. 27).

Eigene Erfahrungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind einfließen zu lassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat Liegenschaftszinssätze für die Landkreise, dort für die Mittelzentren, für den Teilmarkt Mehrfamilienhausgrundstücke, Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von $\leq 20\%$, abgeleitet. Für Grundzentren und Dörfer in den Landkreisen jedoch nicht.

**GESAMTNUTZUNGSDAUER,
RESTNUTZUNGSDAUER,
WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER,
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.4, Seite 29/30.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Das gemischt genutzte Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Eine Bauakte des Grundstücks konnte nicht ermittelt werden. Es wird die Umnutzung/der Umbau des Erdgeschosses zu einer Wohnung unterstellt. Das Bewertungsobjekt ist dann fiktiv ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen, ein Mehrfamilienhaus.

Das Gebäude ist im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Es überbaut gemäß der Darstellung das Bewertungsgrundstück vollständig. Es wird unterstellt, dass dies tatsächlich so ist. Somit entspricht die Bewertungsgrundstücksfläche von 134 m² der Gebäudegrundfläche. Das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück ist aufgrund seiner Gestalt in die Gebäudeteile Vorder- und Hinterhaus aufzuteilen, da der straßenseitige Gebäudeteil ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Mansardgeschoss und das Hinterhaus ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach ist.

Dem straßenseitigen Gebäudeteil, Vorderhaus, wird eine Gebäudegrundfläche von rd. 60 m² (ca. 7,50 m x ca. 8,00 m) zugeordnet. Bei drei Geschossen, Erd-, Ober- und Mansardgeschoss, entspricht das einer Bruttogrundfläche von rd. 180 m². Dem rückseitigen Gebäudeteil, Hinterhaus, wird die Restfläche der Gebäudegrundfläche von rd. 74 m² (134 m² - 60 m²) zugeordnet. Bei zwei Geschossen, Erd- und Obergeschoss, entspricht das einer Bruttogrundfläche von rd. 148 m², insgesamt rd. 328 m².

Die Wohnflächen des Erd- und des Obergeschosses im Vorderhaus werden mit jeweils rd. 48 m², aus der Gebäudegrundfläche von jeweils 60 m² mit Wohnflächenfaktor 0,8 multipliziert, angesetzt. Die Wohn-/Nutzfläche im Mansardgeschoss wird mit rd. 45 m² angesetzt, ermittelt aus der Gebäudegrundfläche von rd. 60 m², multipliziert mit Wohnflächenfaktor von 0,75.

Die Wohnflächen des Erd- und Obergeschosses im Hinterhaus werden mit jeweils rd. 59 m², aus der Gebäudegrundfläche von 74 m² mit Wohnflächenfaktor 0,8 multipliziert, angesetzt.

Die Wohn-/Nutzflächen betragen:

Vorder- und Hinterhaus

Erdgeschoss $48 \text{ m}^2 + 59 \text{ m}^2 = 107 \text{ m}^2$

Obergeschoss $48 \text{ m}^2 + 59 \text{ m}^2 = 107 \text{ m}^2$

Mansardgeschoss $45 \text{ m}^2 = \underline{45 \text{ m}^2}$

Wohn-/Nutzfläche insgesamt 259 m^2

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das gemischt genutzte Gebäude steht seit langem leer. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Bewertungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnungen liegen, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und den Altmarkkreis Salzwedel existiert kein Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel eine Mietenübersicht (Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche) aufgeführt. Die Mietenübersicht ist nach dem Baujahr des Gebäudes, der regionalen Lage und dem Wohnwert gegliedert.

Die Baujahre sind in die Zeiträume bis 1948, ab 1949 bis 1990 und ab 1991 gegliedert. Die regionale Lage ist für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel in Mittel- und Grundzentren sowie Dörfer unterteilt. Der Wohnwert ist in gut, mittel und einfach gegliedert. Guter Wohnwert ist gute (nachgefragte) Wohnlage und gute Verkehrsanbindung, Isolierverglasung ab 1995, Zentralheizung, modernes Bad/WC, Balkon. Mittlerer Wohnwert ist gemischt bebaute Wohnlage und normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, Isolierverglasung bis 1994, Bad/WC und Zentralheizung. Einfacher Wohnwert ist wenig nachgefragte Lage, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung wie Einfachverglasung oder Verbundglasfenster, einfaches Bad/WC, keine Zentralheizung.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Bewertungsobjekt liegt im Dorf Beetzendorf, das aufgrund seiner Größe ein ländlicher Mittelpunkt ist, der für das Umland eine zentralörtliche Funktion erfüllt. Das Dorf Beetzendorf ist ca. 11 km von der Kleinstadt Klötze und ca. 19 km vom Mittelzentrum Salzwedel entfernt. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für den ländlichen Raum im Altmarkkreis Salzwedel gut, da Beetzendorf über die Landesstraßen 11 und 19 direkt erreichbar ist. Der lagebedingte Wohnwert in Beetzendorf, im Ortszentrum, ist mittel.

Der Wohnwert der Wohnungen, nach fiktiv unterstellter Instandsetzung, bei Beibehaltung des einfachen Ausstattungs-/Gebäudestandards, ist einfach.

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1948 (für Bewertungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1900), in Dorflage und mit einfachem Wohnwert wird im Grundstücksmarktbericht eine Mietspanne von 3,00 €/m² bis 3,50 €/m² angegeben. Für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert wird im Grundstücksmarktbericht eine Mietspanne von 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² angegeben. Diese Nettokaltmietenspannen basieren auf Auswertungen der Jahre vor 2023, nur eingeschränkt für das Jahr 2022. Die Nettokaltmieten sind seitdem gestiegen, auch in der Altmark.

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnungen im Wohnhaus mit drei Wohnungen (fiktiv unterstellt), das unterstellt über einen einfachen Ausstattungs-/Gebäudestandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnflächen der Wohnungen (Erd-, Ober- und Mansardgeschoss) von jeweils rd. 107 m² (Erd- und Obergeschoss) und von rd. 45 m² (Mansardgeschoss) Nettokaltmieten von 3,25 €/m² und von 3,50 €/m² Wohnfläche/Monat als marktüblich eingeschätzt.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete, Rohertrag)

Einheiten	Nutz-/Wohnfläche m ²	Miete €/m ² /Monat	Miete €/Monat	Miete €/Jahr
Wohngebäude				
EG Wohnung	107	3,25	347,75	4.173,00
OG Wohnung	107	3,25	347,75	4.173,00
MG Wohnung	45	3,50	157,50	1.890,00
<hr/>				
GESAMT	259		853,00	10.236,00

Die Wohn-/Nutzflächen im Wohn-/Mehrfamilienhaus wurden aus der Gebäudegrundfläche mit Wohn-/Nutzflächenfaktoren von 0,80 und 0,75 berechnet. Die Wohn-/Nutzflächen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	10.236,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für Wohnungen gemäß Ertragswertrichtlinie) 30 %	-	3.070,80 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	7.165,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 2.412,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)	-	84,42 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.080,78 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,50\%$ (Liegenschaftszinssatz) und $n = 18$ Jahre Restnutzungsdauer (vgl. 4.5.4, S. 34/35)	x	13,190
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	93.395,49 €
Bodenwert, baureifes Land Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)	+	2.412,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	95.807,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Instandhaltungsstau, Schäden/Mängel		
Wohn-/Mehrfamilienhaus, pauschaler fiktiver Wertabschlag	-	75.500,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Wiedereinrichtung Trinkwasserhausanschluss	-	2.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück	=	18.307,49 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis die der Eigentümer/Vermieter zu tragen hat. Die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Kosten für Dach und Fach werden jedoch im Allgemeinen beim Vermieter verbleiben. Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnungen/das Wohngebäude, in Ansatz gebracht werden.

Es wird die Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren und Bewirtschaftungskosten, im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht, herangezogen.

Für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Mitpreisanteil < 20 % sind für die Landkreise, für die Mittelzentren und das Oberzentrum Dessau-Roßlau, Bewirtschaftungskosten von 16 % bis 42 %, im Mittel von 29 %, festgestellt worden. Es werden die mittleren Bewirtschaftungskosten von 29 % berücksichtigt. Da das Bewertungsobjekt nicht in einem Mittelzentrum, sondern in einem größeren Dorf mit überörtlicher Versorgungsfunktion liegt, für Objekte in Grundzentren und Dörfern in der Regel die Bewirtschaftungskosten höher sind, wird ein prozentualer Anteil am Rohertrag von rd. 30 % berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie den Landkreisen abgeleitet. Für das Mittelzentrum Salzwedel ist ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,50 % ermittelt worden. Das Bewertungsobjekt liegt im Dorf Beetzendorf.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer und der Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit drei Wohnungen mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Mehrfamilienhaus, drei Wohnungen (~ 240 m² Wohnfläche) 3,70 %
 Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre
 relative Restnutzungsdauer rd. 28 % (RND 18 Jahre : GND 65 Jahre)

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2023 u.a. Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke die mit Mehrfamilienhäusern und Wohn-/Geschäftshäusern bebaut sind, veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus 1,50 - 4,50 %
 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus 2,50 - 5,50 %
 Wohn-/Geschäftshaus bis 20 % Gewerbeflächenanteil 3,50 - 7,00 %
 Wohn-/Geschäftshaus 20 % bis 80 % Gewerbeflächenanteil 4,00 - 7,50 %

Nachfolgend ist aus Grundstücksmarktdaten 2023, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen der Einfluss der Eigenschaften eines Objektes auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes aufgeführt.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Unter Berücksichtigung des regionalen Liegenschaftszinssatzes, unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit drei Wohnungen und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssatzspanne für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Bewertungsfall mit rd. 3,50 %.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

Ertragswert Grundstück	=	18.307,49 €
------------------------	---	-------------

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden und von außen nur erheblich eingeschränkt besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach bestehen am Gebäude Schäden und größerer Instandhaltungsstau. Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier Ertragswert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (zwei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzusetzen, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes, mangelhafter baulicher Zustand, der erheblich eingeschränkten äußeren Besichtigung und des langen Leerstands, setze ich im Bewertungsfall einen hohen Abschlag von rd. 25,00 % an.

Ertragswert Grundstück	=	18.307,49 €
------------------------	---	-------------

Abschlag von rd. 25,00 %, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war	-	4.576,87 €
--	---	------------

Ertragswert Grundstück gesamt	=	13.730,62 €
	~	14.000,00 €

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

4.5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) bzw. § 39 ImmoWertV2021 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und § 36 ImmoWertV2021, in der Literatur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bereits enthalten und sind deshalb nicht zusätzlich zum Ansatz zu bringen.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 34/35).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. **Bereits erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes).** Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 34/35) entnommen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 34/35).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Das gemischt genutzte Gebäude konnte nur von außen, zum Teil eingeschränkt, besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem mangelhaften baulichen Zustand. Wertminderungen wegen Bauschäden, -mängel, Schäden und Instandhaltungsstau werden berücksichtigt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der zum Teil eingeschränkten äußeren Besichtigung wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren angesetzt.

SACHWERTEFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) sowie §§ 21 und 39 ImmoWertV2021. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc.) werden nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV sowie § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Mehrfamilienhaus, ehemaliges gemischt genutztes Gebäude (differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche rd. 330,00 m²
(7,50 m x 8,00 m) x 3 (EG, OG und DG)
(7,50 m x 10,00 m) x 2 (EG und OG)

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der maßstäblichen Gebäudedarstellung in der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Normalherstellungskosten (NHK), „Kostenkennwert“
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

* Nutzungsgruppe 4
Gebäudeart Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Normalherstellungskosten (NHK) Gebäudetyp 4.1
Bei gewogener Standardstufe 3,00
und Korrekturfaktoren für Wohnungsgrößen und Anzahl/Anordnung
der Wohnungen je Geschoss rd. 814,00 €/m²

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude insgesamt grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen nach Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für den Gebäudetyp: Nutzungsgruppe 4, Gebäudeart Mehrfamilienhäuser, Gebäudetyp 4.1

4. Mehrfamilienhäuser ¹

		Standardstufen		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{2,3} mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{2,3} mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{2,3} mit mehr als 20 WE	755	900	1090

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von:

Gebäudeart	4.1 - 4.3	19%
Gebäudeart	5.1	18%
Gebäudeart	5.2 - 5.3	22%
Gebäudeart	6.1 - 6.2	18%

² Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m ² WF/WE	= 1,10
ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00
ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85

³ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner	= 1,05
Zweispänner	= 1,00
Dreispänner	= 0,97
Vierspänner	= 0,95

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hochwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zäuherschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard bzw. dem unterstellten Standard (keine Innenbesichtigung ermöglicht), ist beispielhaft und dient der Orientierung. Nennenswerte Modernisierungen erfolgten bisher nicht. Es wird die Instandsetzung bei Beibehaltung des einfachen Gebäude-/Ausstattungsstandards unterstellt (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 34). Modernisierungen, die über die Instandsetzung hinausgehen, werden nicht unterstellt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 4.1.

	3	Standardstufen		Wägungsanteil	
		4	5	%	€
Außenwände	1			23	189,75 €/m ² /BGF
Dach	1			15	123,75 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren	1			11	90,75 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen	1			11	90,75 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11	90,75 €/m ² /BGF
Fußböden	1			5	41,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen	1			9	74,25 €/m ² /BGF
Heizung	1			9	74,25 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen	1			6	49,50 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	825	985	1.190		825,00 €/m²/BGF

Es sind Korrekturfaktoren wegen der Wohnungsgrößen zu berücksichtigen. Die Korrekturfaktoren für die Wohnungsgrößen betragen:

Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 45,00 m² = 1,033 ~ 1,03
 Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 107,00 m² = 0,899 ~ 0,90

Korrekturfaktor gemittelt: eine Wohnung mit ~ 45 m² und zwei Wohnungen mit ~ 107 m²

$$\frac{1 \times 1,03 + 2 \times 0,90}{3} = \sim 0,943 \sim 0,94$$

Für die Anordnung der Wohnungen je Geschoss ist ein Korrekturfaktor von 1,05 anzusetzen, da die Wohnungen als Einspanner angeordnet sind (unterstellt) und für Einspanner der Faktor 1,05 beträgt.

gewogener Kostenwert	=	814,28 €/m ² /BGF
825,00 €/m ² x 0,94 x 1,05		
gewogener Kostenwert	~	814,00 €/m²/BGF

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 4.1.

	Standardstufen			Wägungsanteil	
	3	4	5	%	%
Außenwände	1			23	0,690
Dach	1			15	0,450
Fenster und Außentüren	1			11	0,330
Innenwände und -türen	1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11	0,330
Fußböden	1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen	1			9	0,270
Heizung	1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen	1			6	0,180
					3,000
gewogene Standardstufe					3,00

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung bzw. Wohn- und Geschäftshäuser betragen 70 Jahre. Entsprechend der Standardstufe ist ggf. ein Zu- oder Abschlag von ± 10 Jahren zu berücksichtigen. Es wird für das Bewertungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 65 Jahren, Mischbauweise Fachwerk- und Massivbau, geschätzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Bewertungsobjekt wurde, dem äußeren Anschein nach geringfügig im Rahmen der Instandhaltung zu DDR-Zeit modernisiert, eingebaute Bauelemente (Fenster) weisen darauf hin. Nach der Wende erfolgten dem äußeren Anschein nach und gemäß den Auskünften der Grundstückseigentümerin keine Modernisierungen. Es wird unterstellt, dass das Gebäude bei Beibehaltung des einfachen Gebäude-/Ausstattungsstandards instandgesetzt wird. Diese fiktiv unterstellten Maßnahmen sind als kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung zu werten.

Modernisierungselemente, typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats./unterst.
Dächerneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,50
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,50
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4	0,50
Modernisierung von Bädern/WC's	2	0,50
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,50
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
Gesamtpunktzahl		4,50
Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		

¹⁾ Diese Anforderung ist teilweise bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 65 Jahren, einem Gebäudealter > 65 Jahre (2023 – 1900) und kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 18 Jahren angegeben. Es wird für das in Mischbauweise errichtete Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 18 Jahren geschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer lässt sich das fiktive/wertrelevante Baujahr des Gebäudes errechnen.

Stichtag/Monat August 2023	2023	Stichtag/Jahr	2023
Baujahr	- 1900	Restnutzungsdauer	+ 18 Jahre
Alter	123 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2041
		Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
		fiktives/wertrelevantes Baujahr	1976

Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Alter	- 123 Jahre
Restnutzungsdauer, rechnerisch	0 Jahre

Mehrfamilienhaus (differenzierte Sachwertermittlung)

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)		330,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2023 (2010 = 100)		178,3
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	814,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (814,00 €/m ² x 178,3/100)	~	1.450,00 €/m ² BGF
Herstellungskosten (einschl. BNK)		
Mehrfamilienhaus	=	478.500,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
	=	478.500,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		47 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 65) x 47 (478.500,00 € - 346.003,35 €)	x	72,31 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Mehrfamilienhaus		
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
keine	+	0,00 €
Zeitwert Mehrfamilienhaus		
	=	132.496,65 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Mehrfamilienhauses, ehemaliges gemischt genutztes Gebäude beträgt ~ 330 m².

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde von mir auf der Grundlage der maßstäblichen Gebäude-darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 160,6 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf III. Quartal 2023
* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 = 111,1 : 100 = 1,111 (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2023 umbasiert = 160,6 x 1,111 = 178,43 rd. 178,3

Die auf den Wertermittlungsstichtag 11. August 2023 umgerechneten Normalherstellungskosten belaufen sich mithin auf:

$(814,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 178,3) / 100 = 1.451,36 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.450,00 €/m²/BGF**

Sachwert

Zeitwert Mehrfamilienhaus ¹⁾	=	132.496,65 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen ²⁾)	+	2.600,00 €
zuzüglich Bodenwert, Grundstück (baureifes Land) ³⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)	+	2.412,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	137.508,65 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor) ⁴⁾	=	96.256,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Instandhaltungsstau, Schäden/Mängel		
Mehrfamilienhaus, pauschaler fiktiver Wertabschlag wirtschaftliche Wertminderungen	-	75.500,00 €
kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Wiedereinrichtung Trinkwasserhausanschluss	-	2.000,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	18.756,06 €

¹⁾ Gebäudezeitwert

Für das Mehrfamilienhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

²⁾ Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Im Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) angesetzt. In Anlehnung an das Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser wird unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen sowie des relativ geringen Zeitwerts des Gebäudes für die Außenanlagen ein prozentualer Wert von rd. 2,00 % des Gebäudewertes Mehrfamilienhaus angesetzt.

$132.496,65 \text{ €} \times 2,00 \% = 2.649,93 \text{ €}$ **rd. 2.600,00 €**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks (baureifes Land) anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.5.2, Seite 20).

4) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwertfaktor, Marktanpassungsfaktor, dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, da das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis, vorläufiger Sachwert, meist nicht dem für solche Objekte gezahlten Marktpreis entspricht. Deshalb wird der vorläufige Sachwert mittels Sachwertfaktoren an den Markt angepasst.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt und vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren nur für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einem eingebauten (geschlossene Bauweise) ehemaligen gemischt genutzten Gebäude, fiktiv unterstellt Mehrfamilienhaus, bebaut. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren können deshalb nicht angewandt werden.

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Mehrfamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Diese können herangezogen werden, da es sich bei dem Objekt um ein ehemaliges gemischt genutztes Gebäude, fiktiv unterstellt Mehrfamilienhaus, handelt. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 138.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 100,00 €/m² (niedrigste Bodenrichtwertzone im Modell) ist ein Sachwertfaktor von 1,30 ausgewiesen. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von nur 15,00 €/m² (unangepasst). Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem kann für das zu bewertende Grundstück, das in einem Bodenwertniveau weit unterhalb 100,00 €/m² liegt, nicht angewandt werden.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang bezüglich Sachwertfaktoren:

- hoher vorläufiger Sachwert und Lage in niedriger Bodenwertzone gleich kleiner Sachwertfaktor bzw. hoher Marktabschlag
- hoher vorläufiger Sachwert und Lage in hoher Bodenwertzone gleich hoher Sachwertfaktor bzw. geringer Marktabschlag ggf. sogar Marktzuschlag
- geringer vorläufiger Sachwert und Lage in niedriger Bodenwertzone gleich größerer Sachwertfaktor bzw. geringer Marktzuschlag
- geringer vorläufiger Sachwert und Lage in hoher Bodenwertzone gleich großer Sachwertfaktor bzw. höherer Marktzuschlag.

Vogels führt bezüglich der Problematik der Marktanpassung in „Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht“ aus: „... die Höhe dieser Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.“ Folgende Zahlen mögen als Anhalt dienen:

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
gut	0
befriedigend	0 - 10
eingeschränkt	10 - 20
schwierig	30 - 40
schlecht	50 - 60

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück mit ehemaligen gemischt genutzten Gebäude, nach Instandsetzung und bei Beibehaltung eines einfachen Gebäude-/Ausstattungsstandards fiktiv ein Mehrfamilienhaus im Dorf Beetzendorf. Beetzendorf ist ein ländlicher Mittelpunkt, der für das Umland eine zentralörtliche Funktion erfüllt.

Die Veräußerbarkeit ist eingeschränkt bis schwierig, aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands des Gebäudes und der Höhe der zukünftig erforderlichen Investitionen, um das Gebäude/Mehrfamilienhaus wieder wirtschaftlich nutzen zu können. Der Marktabschlag nach Vogels würde zwischen 10 bis 40 % liegen. Das Veräußerungsrisiko wird mit erheblich eingeschätzt.

Ich schätze den Marktabschlag für das Bewertungsobjekt aufgrund der Erläuterungen auf rd. 30 %. Das entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,70.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	18.756,06 €
--------------------------------------	---	-------------

Das Gebäude konnte nur von außen und erheblich eingeschränkt, besichtigt werden. Im Ertragswertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher hoher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes von rd. 25,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der marktangepasste Sachwert ebenfalls um rd. 25,00 % gemindert.

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	18.756,06 €
--------------------------------------	---	-------------

Abschlag von rd. 25,00 %, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war	-	4.689,02 €
--	---	------------

marktangepasster Sachwert Grundstück gesamt	=	14.067,05 €
	~	<u>14.000,00 €</u>

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

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) handelt es sich bei dem Verkehrswert eines Grundstücks um den Preis, welcher zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle einer Veräußerung zu erzielen wäre. Im Bewertungsfall wird der Verkehrswert gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Ertragswert ausgerichtet, weil solche Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus, ehemaliges gemischt genutztes Gebäude, bebaut sind, überwiegend unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Zur Plausibilitätskontrolle des Ertragswertes wurde der marktangepasste Sachwert ermittelt.

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und eines Sicherheitsabschlages für nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes mit rd. 14.000,00 € und der marktangepasste Sachwert wurde unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und eines Sicherheitsabschlages für nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes ebenfalls mit rd. 14.000,00 € ermittelt. Der marktangepasste Sachwert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird sich am Ertragswert orientieren, da solche Objekte Vermietungsobjekte sind und unter Renditegesichtspunkten erworben werden.

Der Verkehrswert, unbelastet, unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und eines Sicherheitsabschlages für nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird auf rd. 14.000,00 € geschätzt.

Das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück, nach Instandsetzung/Reparatur ein unterstelltes Mehrfamilienhaus, ist nur über das Gebäude auf dem westlichen Nachbarflurstück 34, Freistraße 5, von der Freistraße aus zu erreichen.

Bezüglich dieser besonderen Zugangssituation und da es nach meinen Kenntnissen keine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks und auch keine öffentlich rechtlichen Vereinbarungen, wie eine Baulast, bezüglich des Zugangs gibt, ist die ungehinderte Erreichbarkeit des Gebäudes/ des Bewertungsgrundstücks unsicher.

Die Unsicherheit der uneingeschränkten Erreichbarkeit des Bewertungsobjekts von der Freistraße ist quasi ein merkantiler Minderwert. Dies ist deshalb so, weil nicht einzuschätzen ist, ob der Eigentümer des Nachbargrundstücks Freistraße 5 zukünftig den Zugang über sein Gebäude duldet, oder hierfür eine Entschädigung/Rente verlangt oder gar den Zugang verwehrt. Solche Unwägbarkeiten werden am Grundstücksmarkt mit einem Preisabschlag berücksichtigt, weil bei vielen Kaufinteressenten bzw. am Grundstücksmarkt eine den Preis beeinflussende Abneigung am Erwerb einer solchen Immobilie besteht.

Eine Immobilie mit solch einem Makel **ist mit einem merkantilen Minderwert belastet**. Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, weil bei einem Großteil der Marktteilnehmer wegen der Unwägbarkeit des uneingeschränkten Zugangs für Bewertungsgrundstück bzw. zum Gebäude, eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Kauf besteht. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird solch ein Risiko kaufpreismindernd berücksichtigt. Die Höhe der Kaufpreisminderung bemisst sich an der Nutzbarkeit des Objektes trotz des Makels. Je Einfluss des Makels ergeben sich nach sachverständiger Schätzung Auswirkungen von i.d.R. 5 % - 10 % des Verkehrswertes. Selbstverständlich kann der merkantile Minderwert diesen Prozentsatz auch übersteigen. Es müssten aber besondere Umstände vorliegen, die den Sachverständigen zu einer solchen Einschätzung veranlassen. Im Bewertungsfall, erhebliche Unsicherheiten, liegen solche besonderen Umstände vor, schätzte ich einen Wertabschlag in Höhe von rd. 15 % des Verkehrswertes als marktgerecht ein.

Der Verkehrswert des Grundstücks, unter Berücksichtigung eines merkantilen Minderwerts, wird wie folgt geschätzt:

Verkehrswert, unbelastet	14.000,00 €	
Wertabschlag merkantiler Minderwert rd. 15 %	- 2.100,00 €	
Verkehrswert, mit merkantilem Minderwert belastet	11.900,00 €	rd. 12.000,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der mit einem merkantilen Minderwert belastete Verkehrswert für das mit einem nach fiktiv unterstellter Instandsetzung/Reparatur mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Bewertungsgrundstück in

38489 Beetzendorf, Freistraße 4
Gemarkung Beetzendorf, Flur 9, Flurstück 36
wird zum Wertermittlungsstichtag 11. August 2023 auf

12.000,00 €

in Worten: zwölftausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche im Gebäude, angesetzt mit insgesamt rd. 259 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 12.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 46,00 €/m². Dieser geringe Preis je Quadratmeter ist aufgrund des Abschlags bezüglich Instandsetzungsaufwand und des Sicherheitsabschlags wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung sowie wegen des merkantilen Minderwertes, besondere Erschließungssituation des Bewertungsgrundstücks/des Gebäudes, plausibel.

6 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keiner vollen Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritter.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 12. Oktober 2023

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 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.