

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!**



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch),
eines bebauten Grundstücks.**



Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Krosigk, Blatt 689,
lfd. Nr. 1, Flurstück 42
06193 Petersberg OT Krosigk
Schänkbreitenweg 1a**

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 14/24

Aktenzeichen:

243903B

Ausführender Gutachter:

Herr Bernd Götz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	1
2	Ergebnisübersicht	2
3	Allgemeine Angaben	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	3
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	6
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	8
4.5	Nebengebäude	8
4.6	Außenanlagen	9
4.7	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungszustand	9
5	Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer	10
5.1	Ermittlung der Brutto – Grundfläche	10
5.2	Ermittlung der Wohnfläche	10
5.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	11
5.4	Restnutzungsdauer (RND)	11
6	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)	12
6.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	12
6.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	12
6.1.2	Bodenwertermittlung	13
6.2	Sachwertermittlung	14
6.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
6.2.2	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	15
6.3	Ertragswertermittlung	16
6.3.1	Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	16
6.3.2	Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	17
6.4	Verkehrswertschätzung	18
7	Fotodokumentation	19



2 Ergebnisübersicht

verkürzte Gutachtenversion

GUTACHTEN

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

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Nebengebäuden bebaute Flurstück 42 lfd. Nr. 1, GBB1. 689 in 06193 Petersberg OT Krosigk Schänkbreitenweg 1a, wird zum Wertermittlungstichtag 24. Juli 2024 geschätzt mit

183.000,00 €

(in Worten: Einhundertdreiundachtzigtausend Euro).

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)
Abt. Zwangsversteigerung
Thüringer Straße 16
06112 Halle



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Halle (Saale) in der Zwangsversteigerungssache. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung wurde, entsprechend der Einladung, am 24. Juli 2024 durchgeführt. An ihr nahmen teil: <ol style="list-style-type: none">1. die beiden Miteigentümer,2. Mutter eines Miteigentümers.3. Bekannter des einen Miteigentümers und4. der ausführende Sachverständige selbst. Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem inneren und äußeren Eindruck erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 09. September 2024 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte am 06. Juni 2024 aus dem „geodatenportal.sachsen-anhalt.de“ abgerufen und ausgedruckt.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 689 von Krosigk, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 03. Juni 2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Landkreises Saalekreis, SG Bauaufsicht in Merseburg vom 13. Juni 2024.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts, vom 11. September 2024 von der Gemeinde Petersberg, SB Hoch- und Tiefbau.
- /U6/ Telefonische Recherchen zu Vergleichsmieten, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische Recherchen bei der Gemeinde Petersberg, den Trägern der Versorgungsmedien sowie zu den individuellen Grundstücksgegebenheiten.



3.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

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

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)



3.4 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.5 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand August 2024) erstellt.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Gemäß Angaben der Miteigentümer und der bereitgestellten Unterlagen, wurde das Einfamilienhaus ca. 2000 errichtet.
Grundbuchblatt:	689
Gemarkung:	Krosigk
Lage:	06193 Petersberg OT Krosigk Schänkbreitenweg 1a.
lfd. Nr.:	1
Flur:	4
Flurstück:	42
Grundstücksgröße:	816 m ²

Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Wertrelevante eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Gemeindeverwaltung nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag und seit längerer Zeit nicht bewohnt und genutzt.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass keine darüber hinaus bestehenden, nicht eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.



4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurden schriftlich erfragt (/U4/). Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Gemeinde Petersberg nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Laut Auskunft der Gemeinde Petersberg besteht für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks kein Flächennutzungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Wirkungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans.

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Das Bewertungsgrundstück ist in keines dieser Verfahren eingeordnet.

Ortssatzungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich verschiedener Ortssatzungen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsobjekts durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen, der von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität) Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21; § 34 BauGB.

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die kleine Ortschaft Krosigk, Teil der Gemeinde Petersberg, liegt in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld ca. 15 km nördlich der Stadt Halle (Saale).

Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung kommt der Gemeinde nicht zu. Eine Kindertagesstätte befindet sich in Krosigk, Grundschulen in Ostrau und Wallwitz, eine Sekundarschule in Wallwitz. Die weitere Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ist durch die Nähe zur Stadt Halle (Saale) gesichert.

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Rand der Ortschaft.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Petersberg (ca. 9.300 Einwohner auf einer Fläche von 102,67 km²), Landkreis Saalekreis.

Verkehrslage: Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:
nördlich zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 78 km, nordöstlich zur Lutherstadt Wittenberg ca. 76 km, südöstlich nach Leipzig ca. 60 km, südlich nach Halle (Saale) ca. 15 km und nach Merseburg ca. 32 km.



Autobahn A 14, Abfahrten Halle-Trotha oder Löbejün,
Bundesstraßen B 91 in Halle (Saale), B 183 bei Zörbig,
Landesstraße L 50,
Flughafen Halle-Leipzig,
Bahnanschluss besteht in Halle mit Busverbindung nach Krosigk.

Wohn- und Geschäftslage:	Ruhige Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Wohngrundstücke mit eingeschossigen Einzelhäusern, auf der westlichen Straßenseite schließt unbebautes Terrain an.
Straßenfront / mittlere Tiefe / Grundstückszuschnitt:	Grundstück im Innenbereich mit eigener Zufahrt, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt mit überwiegend geraden Grenzverläufen, Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung (Grundstücksbreite) ca. 20 m, in West-Ost-Richtung (Grundstückstiefe) ca. 35 m, zuzüglich der Zufahrt mit ca. 4,5 m Breite und ca. 20 m Länge in westlicher Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze zur unbefestigten Straße Schänkbreitenweg.
Immissionen:	Zum Ortstermin wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Straßenart und Straßen- ausbau:	Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, ein- bis zweispurig ausgebaut mit wassergebundener Decke und ohne getrennte Fußwege, ca. 175 m südlich des Bewertungsgrundstücks in einen Feldweg übergehend.
Höhenlage zur Straße:	Annähernd ebenes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser- und Telefonanschluss sowie zentraler Abwasseranschluss liegen am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungs- beiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen sind mittelfristig keine Erschließungsbeiträge nach KAG oder Abgaben nach § 127 i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	Die Ortsbesichtigung erbrachte den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse. Auf dem Bewertungsgrundstück besteht Grenzbebauung durch ein Garagengebäude in der nordwestlichen Grundstücksecke und durch einen dreiseitig offenen Unterstand (Carport) auf der südlichen Grundstücksgrenze. Seitens der Nachbargrundstücke bestehen auf Flurstück 41 ein eingeschossiges Nebengebäude grenznah im östlichen Teil der gemeinsamen Grundstücksgrenze und auf Flurstück 43 ein langgestrecktes Garagen- und Abstellgebäude entlang der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück sowie hohe Grenzmauern auf den nicht bebauten Teilen der gemeinsamen Grenze.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.



Schädliche Boden-
veränderungen:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus.

Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück wurde im Jahr 2000 mit einem eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude steht auf einer Grundfläche von gerundet 79 m². Es ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Grundstückszugang und -zufahrt erfolgen vom westlich verlaufenden Schänkbreitenweg. Der Gebäudezugang liegt auf der Westfassade zu einer geräumigen, tagesbelichteten Diele, die den ost- und südorientierten Wohnraum, die Küche, Tages-WC und einen Technikraum erschließt. Küche und Wohnraum sind mit einem offenen Durchgang verbunden. Ein Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingang befindet sich als gefangener Raum hinter der Küche.

Der Dachraum ist mit drei Zimmern und einem Bad ausgebaut, alle Räume verfügen über stehende Fenster in den Giebelwänden. Der Spitzboden ist aufgrund der geringen Höhe nicht ausbaubar.

Das Gebäude wurde als Wohnhaus für eine Familie konzipiert und wird auch zukünftig einer Wohnnutzung dienen.

Zustand des Gebäudes:

Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen soliden Eindruck. Die vorhandenen Mängel entsprechen dem bezogen auf das Lebensalter normalen baulichen Zustand oder sind geringfügig.

Es besteht Renovierungsbedarf.

Aufgrund der geringen Sturzhöhe im EG (2,25 m bis Oberkante Rolllädenkasten) beträgt die lichte Durchgangshöhe der Terrassentür nur ca. 1,82 m.

Mängel:

Die Fassaden sind in mittlerem Umfang verschmutzt oder veralgt und teilweise stark bewachsen,

in Küche, Diele und Flur im Dachraum fehlen die Fußleisten oder Sockelfliesen,

im Wohnraum sind die Fußleisten unvollständig,

der Geruchsverschluss des Handwaschbeckens im Tages-WC ist verbraucht.

4.5 Nebengebäude

- Eine Garage in Fertigteilbauweise mit ca. 19,2 m² Grundfläche, Flachdach, Bodenbefestigung aus Betonsteinpflaster, Außenwänden und Schwingtor aus Metall,
- ein offener Unterstand (Carport) in Holzbauweise mit ca. 20,7 m² überdeckter Fläche, leicht geneigtem Pultdach mit Pappdeckung, Bodenbefestigung aus Betonsteinpflaster und einer Außenwand aus Holz.



4.6 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- oder Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Befestigung der Grundstückszufahrt mit Rasengittersteinen,
- ein Zauntor aus Metall in der Zufahrt,
- die Befestigung des Gebäudezugangs und der Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster, einschließlich der Entwässerungsrinnen und zwei Außenstufen,
- die Befestigung der Terrasse und der Gartenwege mit Betonplatten oder Betonsteinpflaster,
- teilweise am Gebäude umlaufende Kiesstreifen mit Kantensteinen,
- eine ausgehobene Senke zur Anlage eines Gartenteichs,
- eine außer Betrieb genommene Abwassersammelgrube,
- Holzzäune mit Zauntüren zwischen dem befahrbaren Eingangsbereich und dem rückwärtigen Garten,
- der dichte Bewuchs mit Laub- und Nadelbäumen, Koniferen, Sträuchern, Stauden, Kletterpflanzen und Rasenflächen.

Die Pflaster- und Plattenflächen liegen uneben und sind durchwurzelt. Der Bewuchs ist teilweise verwildert.

4.7 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau

Der Investitionswert der unterstellt erforderlichen, und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Instandsetzungsarbeiten am und im Wohnhaus, wird auf der Grundlage der in /L13/ empfohlenen Herstellungskosten abgeleitet und vom Sachverständigen mit insgesamt **ca. 14.500 €**, inkl. Baunebenkosten geschätzt.

Hinweis:

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu wertrelevanten Unterhaltungsbesonderheiten zu führen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- *nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).*

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Orts-/Außentermin angesetzt sind.

Demgemäß können sich weitere Umstände ergeben, die geeignet sind den o.g. Wert evtl. noch zu erhöhen.



5 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

5.1 Ermittlung der Brutto – Grundfläche

Die Berechnungen zur Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudes wurden vom ausführenden Sachverständigen mit den Bauplanungsunterlagen und aufgrund eigener Aufmaße durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Erdgeschoss (EG):	7,83 m	x	9,70 m	=	75,95 m ²
Erdgeschoss Erker	(4,09 m + 1,64 m) / 2	x	1,00 m	=	2,87 m ²
Dachgeschoss (DG):	7,83 m	x	9,70 m	=	75,95 m ²
			gesamt	=	<u>154,77 m²</u>

Im Weiteren verwendete Brutto - Grundfläche des Wohnhauses rd.: 155 m²

5.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die Aufnahme der Wohnfläche im realen Gebäude konnte aufgrund der möglichen Innenbesichtigung in Form eigener Kontrollaufmaße durch den Sachverständigen erfolgen. Hierbei wurden einige Abweichungen zu den Angaben in den Planungsunterlagen festgestellt. Die Abweichungen wurden in der nachfolgenden Aufstellung berücksichtigt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

<u>Wohnhaus Erdgeschoss (EG)</u>	
Flur/Diele:	10,13 m ²
Gäste-WC:	1,97 m ²
Heizungsraum:	1,37 m ²
Küche:	10,13 m ²
Hauswirtschaftsraum:	5,25 m ²
Wohnzimmer:	33,26 m ²
Terrasse (21,45 m ² ¼ anteilig)	5,36 m ²
<u>Gesamt EG, anrechenbar:</u>	<u>67,47 m²</u>
<u>Wohnhaus, Dachgeschoss (DG)</u>	
Flur:	3,77 m ²
Zimmer 1:	14,22 m ²
Zimmer 2:	9,54 m ²
Zimmer 3:	9,83 m ²
Bad:	8,82 m ²
<u>Gesamt DG:</u>	<u>46,18 m²</u>

<u>Gesamt EG/DG:</u>	113,65 m ²
<u>rd.:</u>	<u>114,00 m²</u>

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses mit Terrassenanteil: rd. 114 m²



5.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem **Gebäudestandard** von **3,1** beträgt demnach rd. **70 Jahre**.

5.4 Restnutzungsdauer (RND)

Als wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Es wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei einem Baujahr 2000 und einer ausstattungs- und gebäudeartabhängigen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, beträgt die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses ab dem Jahr 2024: $(2024 - \text{Baujahr } 2000) = 24 \text{ Jahre}$, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre minus 24 Jahre = 46 Jahre Restnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses beträgt ab dem Jahr 2024 = 46 Jahre.



6 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück, GBB1 689, lfd. Nr. 1, Flurstück 42, in 06193 Petersberg OT Krosigk Schänkbreitenweg 1a, zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 ermittelt.

6.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

6.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück GBB1. 689, lfd. Nr. 1 – Flurstück 42 mit einer Grundstücksfläche von 816 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **45,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	=	offen, eigene Eruiierung
Geschosse	=	nicht definiert
Richtgrundstücksfläche	=	nicht definiert, eigene Eruiierung in dieser Richtwertzone: ca. 500 m ² - 800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	=	Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet (WA)
abgabenrechtlicher Zustand	=	orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	=	offen
Geschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	816 m ²



6.1.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab einen lange stagnierenden Bodenrichtwert mit 15 €/m². Erst im Jahr 2020 war ein zunächst langsamer Anstieg zu verzeichnen. Dieser stellt sich wie folgt dar: für die Jahre 2006 - 2018: 15 €/m², für das Jahr 2020 = 18 €/m², für das Jahr 2022 = 23 €/m² und ab 01.01.2024: 45 €/m². Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss reflektiert der Stichtagsbodenrichtwert 2024 am ehesten sowohl zeitlich, als auch in seiner Höhe das derzeitige Marktgeschehen in dieser Richtwertzone. Zum Bodenrichtwert am Stichtag wird eingeschätzt, dass dieser perspektivisch durchaus einer geringen **zweiprozentigen (Faktor 1,02) Steigerung** unterliegen wird/kann. Diese Einschätzung wird von Rücksprachen mit dem Gutachterausschuss gestützt.

Erschließungszustand:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen vollständig erschlossenen - lage- und gebietstypischen Erschließungszustand. Soweit bekannt, liegen alle üblichen Medien am Bewertungsgrundstück an.

Grundstücksfläche/Eigenschaften:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die eigeneruierte Richtwertdefinition (500 m² - 800 m²) und die eingeschätzte tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks mit 816 m², hält der Sachverständige eine Größenanpassung durchaus für entbehrlich.

bauliche Ausnutzung:

Erfahrungsgemäß nimmt die GFZ/GRZ, beim Verkauf von bebauten Grundstücken wie mit der Lage des Bewertungsgrundstücks und dem bereits darauf errichteten baulichen Anlagen, für potentielle Interessenten eine eher untergeordnete Rolle ein. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Grundstückszuschnitt und Lage:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks mit einer Straßenangrenzung des Bewertungsgrundstücks von nur ca. 4,50 m Breite an den Schänkbreitenweg und einer Zufahrtstiefe von ca. 20 m bis zu dem sich östlich öffnenden, baulich nutzbaren Anteil des Bewertungsgrundstücks mit einer Breite von 19 m ergibt sich alleine durch die Grundstücksform (sogenanntes Hammergrundstück) ein erheblich höherer Anteil von angrenzenden und umgebenden Nachbargrundstücken. Diese Einflüsse würdigt der Sachverständige mit einer **Abschlagsanpassung in Höhe von -10,00 % (Faktor 0,90)**.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	45,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge:	45,00 €/m ² x 1,02 Wertverhältnisse	x 0,90 Zuschnitt/Lage	= 41,31 €/m ²
angepasst, baureifes Land:	41,31 €/m ² x 816 m ² Flurstück 42		= <u>33.708,96 €</u>

**Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, Flurstück 42, beträgt am Stichtag 24.07.2024:
rd. 33.700,00 €.**



6.2 Sachwertermittlung

6.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 1.017,00 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird der letzte tabellierte Baupreisindex von **182,70 %** zu Grunde gelegt.

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall ohne Regionalfaktor, weil auch bei den anderen Daten ebenfalls bisher keine verlässlichen Regionalisierungen zum Stichtag vorlagen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe eines Alterswertminderungsfaktor von **0,6571** – entspricht **34,29 %** abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Der Sachverständige schätzt **den Zeitwert der Nebengebäude** - geräumige Fertigteilgarage (ca. 3.700,00 €) und des Carports - Zustand Holz: ungenügend (ca. 400,00 €) **auf insgesamt ca. 4.100,00 €**.

Außenanlagen

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.3 dargestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 5.800,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 3,00 % des Gebäudesachwerts (193.344,24 €)**.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser oder vergleichbarer Art im Durchschnitt **ca. 15 % unterhalb (Faktor 0,85)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Verfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, wie die unter **Punkt 5.1.2 „Zustand des Gebäudes, Mängel“** und unter **Punkt 5.4 „Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau“** in einer Höhe von insgesamt geschätzt **ca. -14.500 €** korrigierend in die Verfahren eingefügt.



6.2.2 Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.017,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	155,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	157.635,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	287.999,15 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	287.999,15 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
• prozentual		34,29 %
• Faktor	x	0,6571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	189.244,24 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Nebengebäude (Zeitwert)	+	4.100,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	193.344,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		193.344,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	199.144,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	232.844,24 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	197.917,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	14.500,00 €
Sachwert GBBL. 689, lfd. Nr. 1	=	183.417,60 €
	rd.	183.000,00 €



6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

Rohertrag (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 42 wird zum Stichtag und seit einiger Zeit nicht genutzt. Es ist nicht bewohnt und nicht fremdvermietet. Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m² Wfl.** für die Einfamilienhaus- und Bewertungsgrundstücksnutzung auf **ca. 6,50 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen ermittelten anrechenbaren Wohnfläche von rd. **114 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **741,00 €** entspricht. Für die **Garagennutzung** werden **35,00 €/Monat** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 21,0 %** des Rohertrags.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Anlehnung der, in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie unter Hinzuziehung des im Sprengnetter Referenzsystem regionalisiert abgeleiteten Werts, aus einer Bandbreite² heraus mit **2,80 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück: Flurstück 42) geschätzt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21

Siehe unter Punkt Erläuterung der Wertermittlungsansätze in der Sachwertberechnung.

¹ u.a. Gutachterausschuss- und Internetrecherche, Sprengnetter „ImmoWertReport“, Anzeigen, Maklerabfragen

² Unter Einbeziehung der Ausführungen aus den Grundstücksmarktberichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten, Wohnflächen und den Netto-Kaltmieten.



6.3.2 Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung 1	114,00	-	6,50	741,00	8.892,00
		Garage 1		1,00	-	35,00	420,00
Summe			114,00	1,00	-	776,00	9.312,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.312,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.955,52 €
jährlicher Reinertrag	=	7.263,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 33.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	943,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.319,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,688
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	162.341,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	196.041,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	196.041,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	14.500,00 €
Ertragswert GBB1. 689, lfd. Nr. 1	=	181.541,99 €
	rd.	182.000,00 €



6.4 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden nach Einschätzung des Sachverständigen eher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 183.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 182.000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) für das mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Nebengebäuden bebaute Flurstück 42 lfd. Nr. 1, GBB1. 689 in 06193 Petersberg OT Krosigk Schänkbreitenweg 1a, wird zum Wertermittlungstichtag 24. Juli 2024 geschätzt mit

183.000,00 €

(in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend des angegebenen Zwecks, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

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.

verkürzte Gutachtenversion

Bernd Götz, Halle (Saale) den 16. September 2024
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



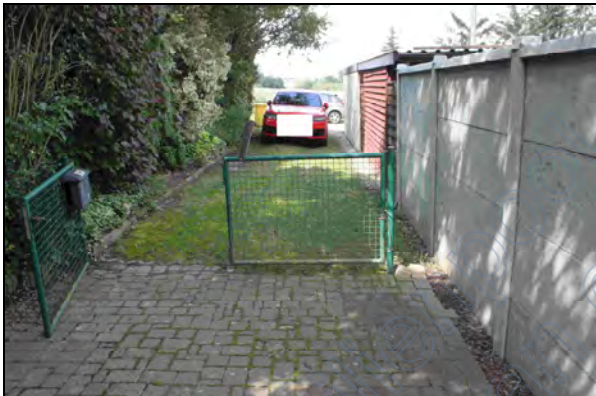
7 Fotodokumentation



1 Zufahrt (rot gestrichelt markiert) zum Bewertungsgrundstück, von der Neuendorfer Straße aus (im Hintergrund) über den unbefestigten (geschotterten) und ansteigenden Schänkbreitenweg



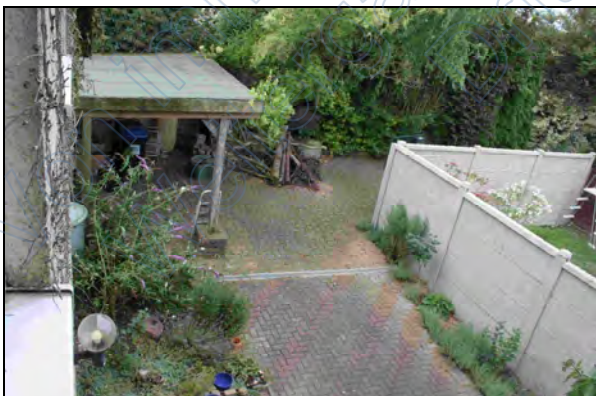
2 Unmittelbare Zufahrt (rot gestrichelt markiert) zum Bewertungsgrundstück, vom unbefestigten (geschotterten) und ansteigenden Schänkbreitenweg aus, im Hintergrund rot markiert das Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück



3 Unmittelbare Zufahrt (ca. 20 m) mit zum Bewertungsgrundstück gehörend, vom sich östlich öffnen Bewertungsgrundstücksanteil aus, mit Torabgrenzung, im Hintergrund der Schänkbreitenweg



4 Unmittelbare Zufahrt (ca. 20 m) zum Bewertungsgrundstück gehörend, mit sich östlich öffnen Bewertungsgrundstücksanteil und rot markiertem Wohnhaus, Torabgrenzung (siehe auch Foto 3)



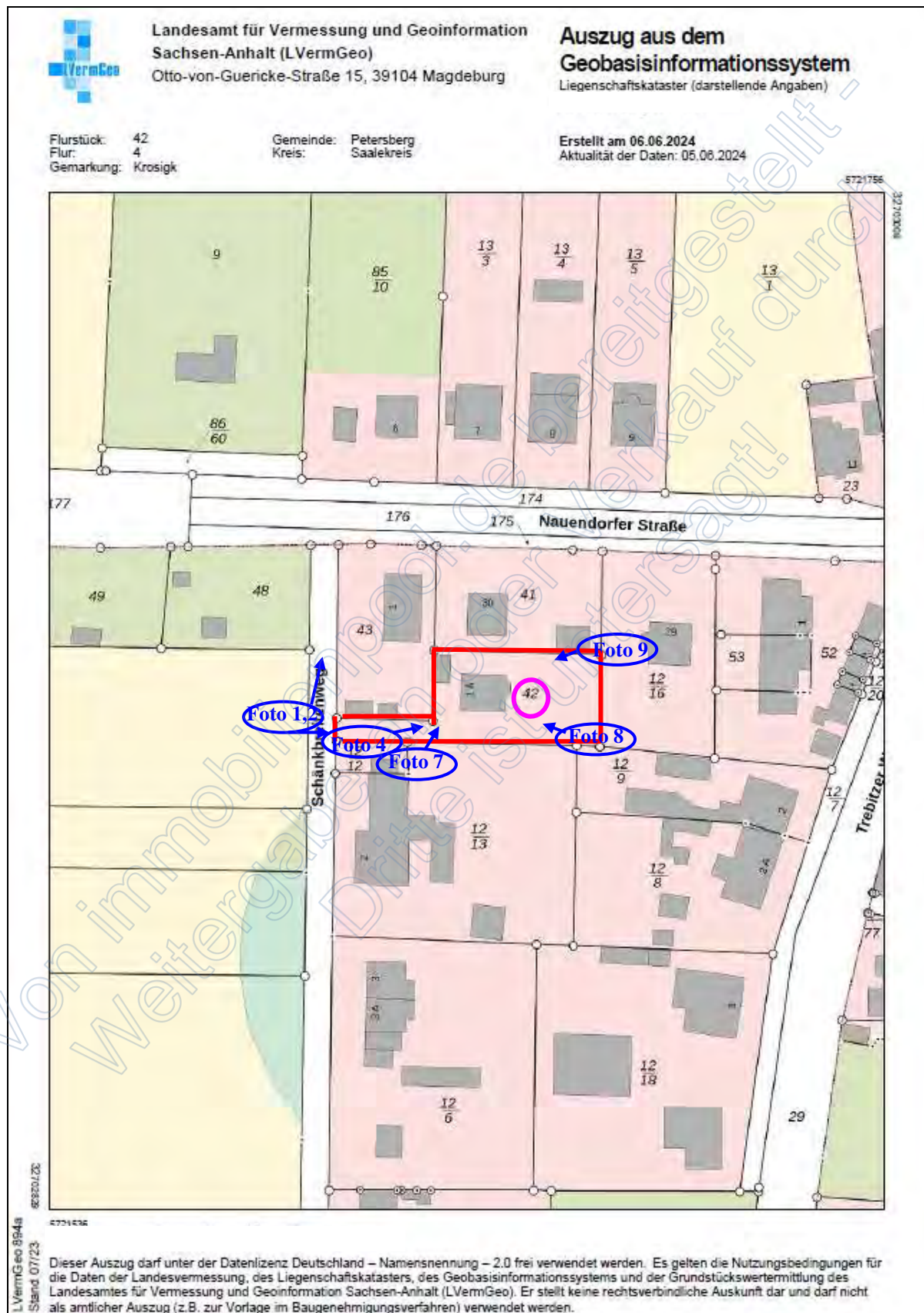
5 Ansicht vom Badfenster DG auf den befestigten Zufahrtsanteil (siehe auch Foto 3) und die Zufahrtsbefestigung zur Garage mit Carport in östlicher Verlängerung der Zufahrt



6 Ansicht 1 westlicher Gebäudegiebel mit Wohnhauseingang

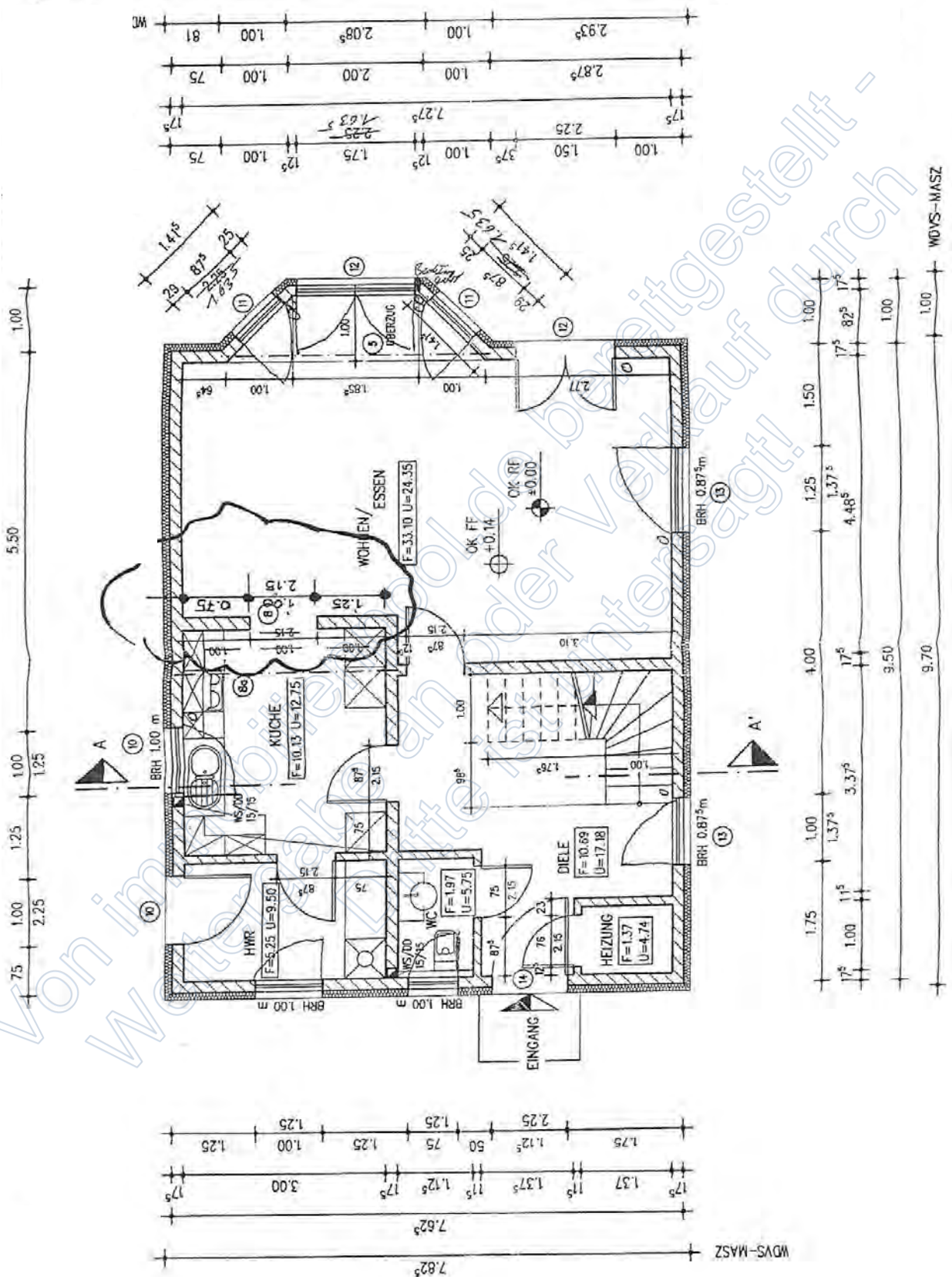


Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich) mit Objektmarkierung



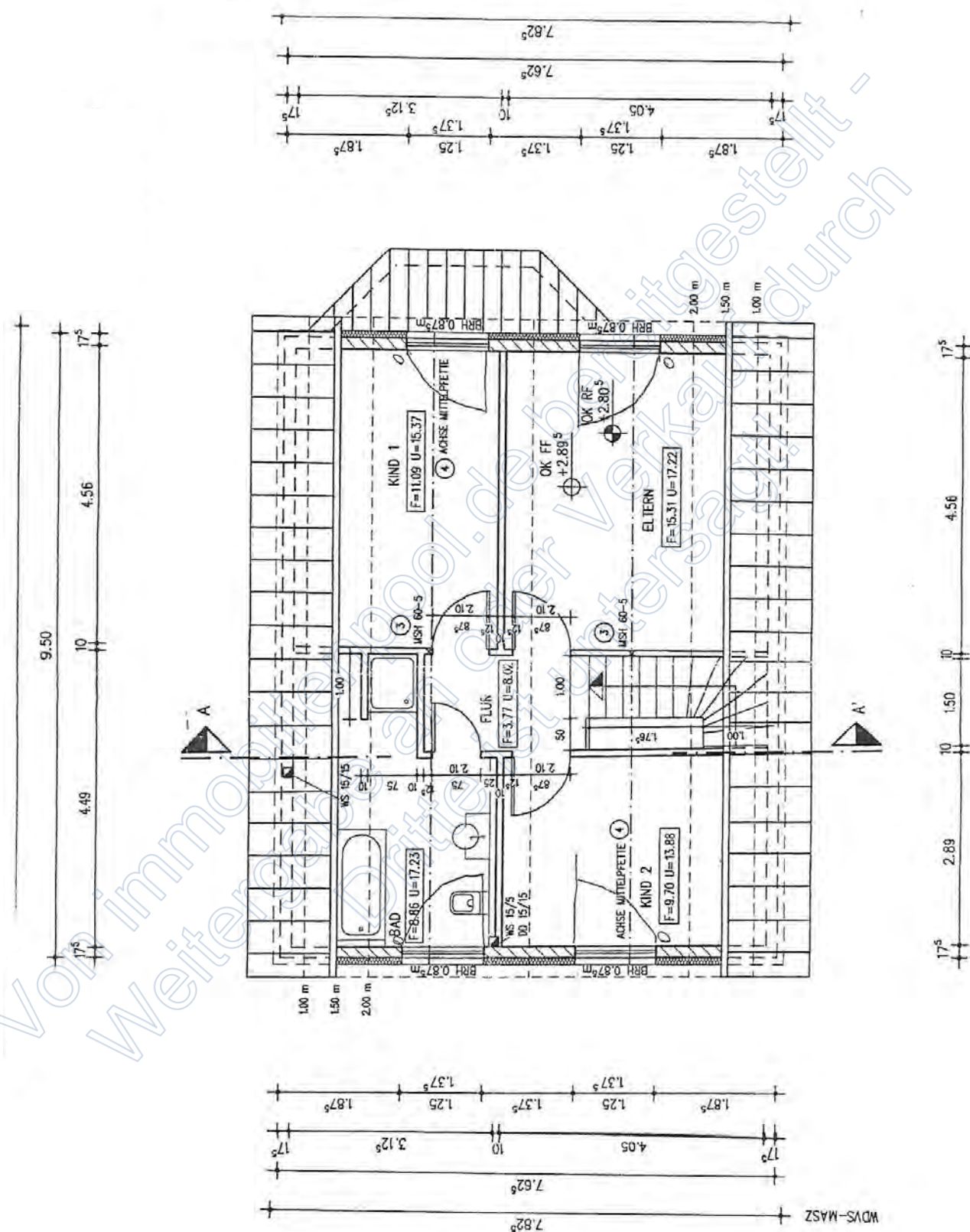


Anlage 4 Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich) Erdgeschoss



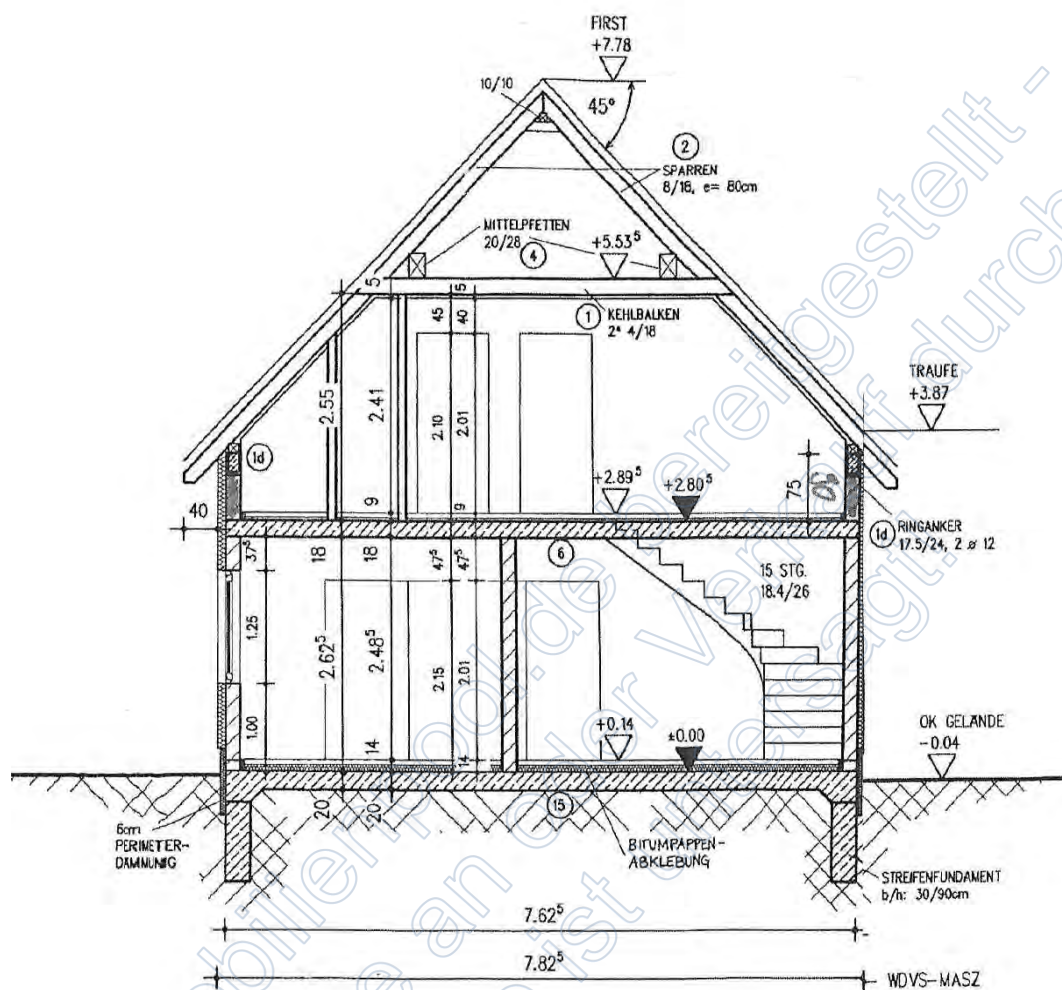


Anlage 5 Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich)





Anlage 6 Gebäudeschnitt (nicht maßstäblich)





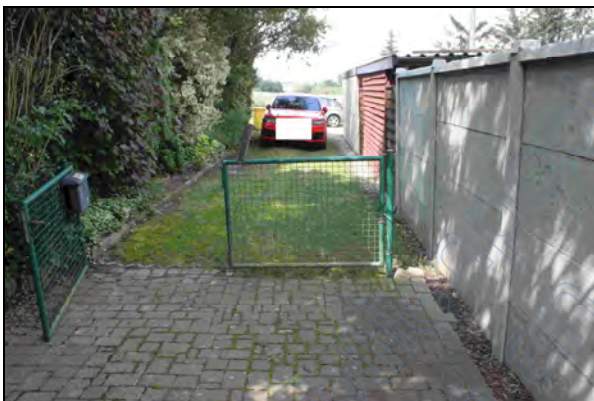
Anlage 7 Fotodokumentation



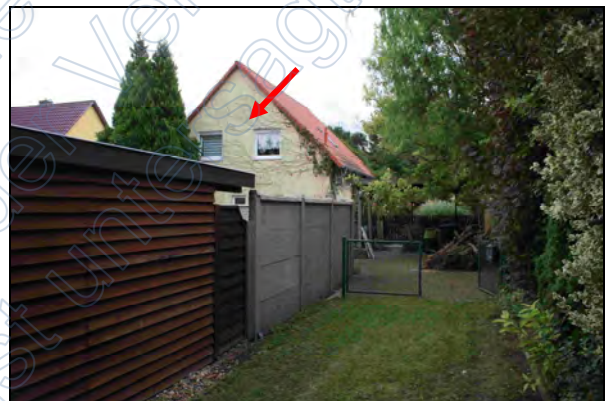
1
Zufahrt (rot gestrichelt markiert) zum Bewertungsgrundstück, von der Neuendorfer Straße aus (im Hintergrund) über den unbefestigten (geschotterten) und ansteigenden Schänkbreitenweg, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 1)



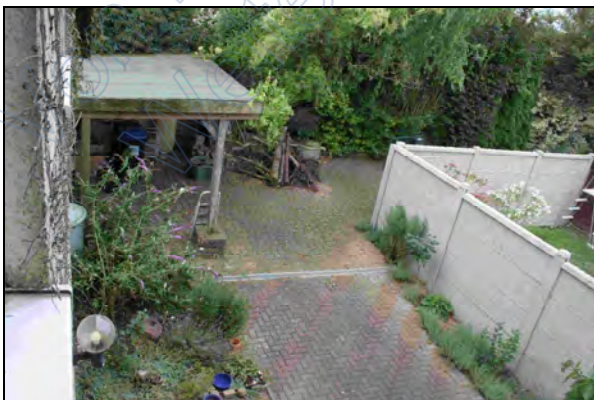
2
Unmittelbare Zufahrt (rot gestrichelt markiert) zum Bewertungsgrundstück, vom unbefestigten (geschotterten) und ansteigenden Schänkbreitenweg aus, im Hintergrund rot markiert das Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 2)



3
Unmittelbare Zufahrt (ca. 20 m) zum Bewertungsgrundstück gehörend, vom sich östlich öffnenden Bewertungsgrundstücksanteil aus, mit Torabgrenzung, im Hintergrund der Schänkbreitenweg (siehe auch Foto 2)



4
Unmittelbare Zufahrt (ca. 20 m) zum Bewertungsgrundstück gehörend, mit sich östlich öffnendem Bewertungsgrundstücksanteil und rot markiertem Wohnhaus, Torabgrenzung (siehe auch Foto 3), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 4)



5
Ansicht vom Badfenster DG auf den befestigten Zufahrtsanteil (siehe auch Foto 3) und die Zufahrtsbefestigung zur Garage (siehe auch Foto 7) mit Carport in östlicher Verlängerung der Zufahrt



6
Ansicht 1 westlicher Gebäudegiebel mit Eingangsbereich zum Wohnhaus



Fotodokumentation



Ansicht 2 westlicher Gebäudegiebel mit
Wohnhauseingang und befestigter
Garanzufahrt

7



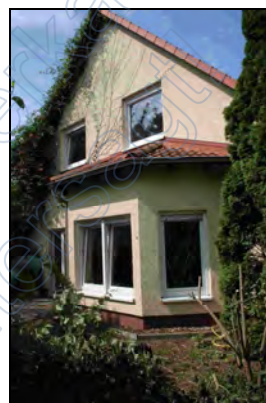
Südostansicht (rückwärtige Ansicht 1) Wohnhaus
mit unbebautem, östlichem Grundstücksanteil,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 8)

8



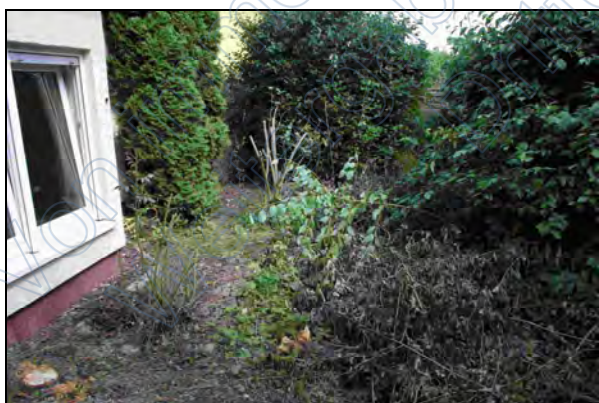
Nordostansicht (rückwärtige Ansicht 2)
Wohnhaus mit unbebautem, östlichem
Grundstücksanteil,
(siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 9)

9



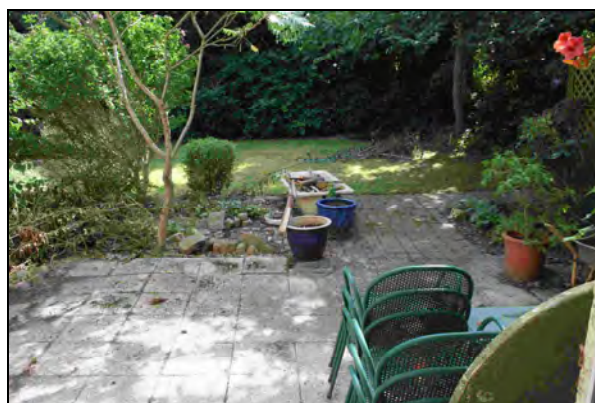
Nordostansicht (rückwärtige Ansicht 3),
Nahansicht östlicher Gebäudegiebel mit Erker,
im Hintergrund Bildmitte der Terrassenzugang
vom Wohnzimmer aus (siehe auch Foto 21).

10



Ansicht verwilderter nördlicher Terrassenanteil
vor dem Erker

11



Ansicht befestigter südlicher Terrassenanteil vor
dem Erker

12

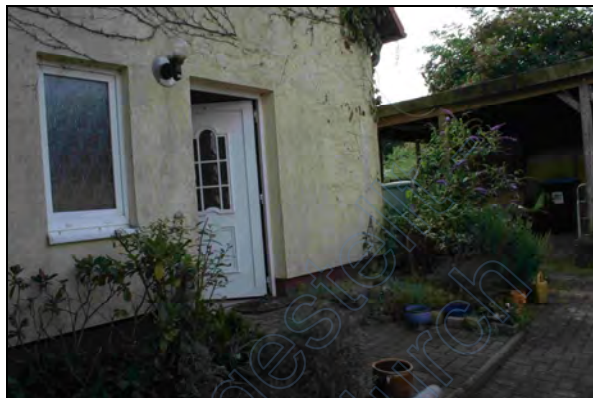


Fotodokumentation



Südöstlicher Blick von der Terrasse aus auf den unbebauten Grundstücksanteil

13



Nahansicht Hauseingangsbereich und Carport im Hintergrund (siehe auch Fotos 5-7)

14

15

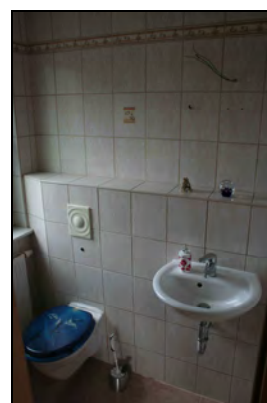
16

Ansicht 1 Flur EG mit Hauseingangstür (blau markiert) Zugang zum Gäste-WC und der Küche



17

Ansicht 2 Flur EG mit Hausanschluss- bzw. Heizungsraum (Bildmitte, rot markiert) und Treppe zum DG



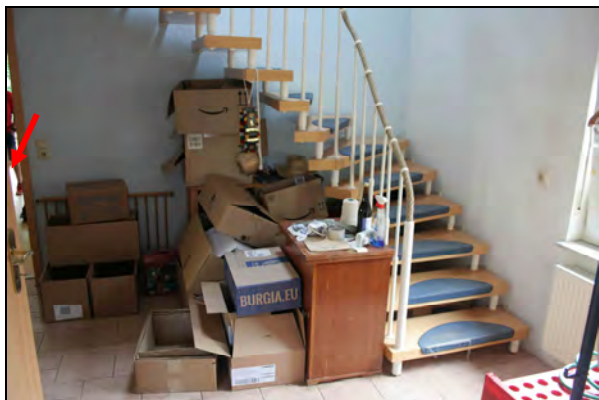
18

Ansicht Hausanschluss- bzw. Heizungsraum mit WW-Boiler

Ansicht Gäste-WC mit Handwaschbecken



Fotodokumentation



19

Ansicht 3 Flur EG mit Treppe zum DG und Zugang zum Wohnzimmer (rot markiert)



20

Ansicht 1 Wohnzimmer mit Zugangstür vom Flur (rot markiert) und offener Durchgang zur Küche (blau markiert)

21

22

Ansicht 2 Wohnzimmer mit Erker und Zugangstür zur Terrasse

Ansicht 3 Wohnzimmer mit Zugangstür vom Flur (rot markiert) und offener Durchgang zur Küche (weiß markiert)

23

24

Ansicht 1 Küche mit offenem Durchgang zum Wohnzimmer

Ansicht 2 Küche vom Flur aus (siehe auch Foto 15)



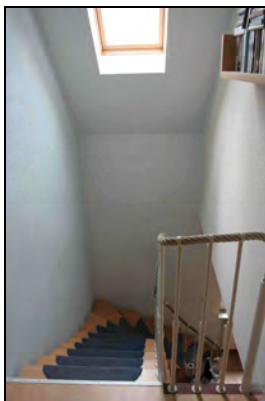
Fotodokumentation

25

26

Ansicht 3 Küche vom offenen Durchgang zum Wohnzimmer aus, mit Flurzugang (links) und Abstellraum im Hintergrund

Ansicht Abstellraum hinter der Küche mit Außenzugang



27



28

Natürlich belichtete Treppe zum Dachgeschoss

Treppenaustritt zum Flur im Dachgeschoss mit den Zimmerzugängen und einer Einschubtreppe zum Dachboden



29

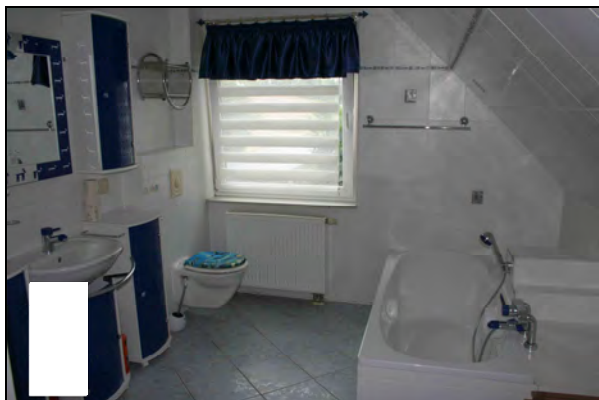
DG, Zimmeransicht 1

DG, Zimmeransicht 2

30



Fotodokumentation



31

DG, Badansicht 1



32

DG, Badansicht 2 mit Zugang zum Flur



33

Innenansicht geräumige Fertigteilgarage