

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 nach dem äußeren Eindruck.



Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Niemberg, Blatt 1214,
lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32
06188 Landsberg OT Niemberg;
Neue Siedlung 31

Auftraggeber:

Amtsgericht Halle (Saale)

Geschäftsnummer:

553 K 35/24

Aktenzeichen:

243907B

AR2MUGA 10:10:49 22.04.2025
K850328927900



2240251714227300

Ausführender Gutachter:

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

553 K 35/24



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	1
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur	4
3.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
3.4	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	5
3.5	Verwendete fachspezifische Software	5
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
5.1.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2	Nebengebäude	12
5.3	Außenanlagen	13
5.4	Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungstau	13
6	<i>Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	14
6.1	Ermittlung der Brutto – Grundfläche	14
6.2	Ermittlung der Wohnfläche	14
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	15
6.4	Restnutzungsdauer (RND)	15
7	<i>Ermittlung des Verkehrswerts</i>	17
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
7.2	Bodenwertermittlung	19
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
7.2.2	Bodenwertermittlung	19
7.3	Sachwertermittlung	21
7.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
7.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
7.3.3	Sachwertberechnung (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21)	25
7.4	Ertragswertermittlung	26
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	26
7.4.2	Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren	27
7.4.3	Ertragswertberechnung (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21)	28
7.5	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
8	<i>Zusammenfassende Angaben</i>	30
8.1	Verkehrswertschätzung	31
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	32



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Grundbuch Blatt 1214 von Niemberg, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32.
in:	06188 Landsberg OT Niemberg; Neue Siedlung 31.
Objektart:	Grundstück innerhalb der Ortsteillage, bebaut mit einem nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit Dachgeschossausbau und zwei Nebengebäuden.
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle (Saale), Abt. Zwangsversteigerung, Thüringer Straße 16, 06112 Halle (Saale)
Auftragsdatum:	07. Dezember 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	02. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	02. April 2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) nach dem äußeren Eindruck für das mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden bebaute Flurstück 9/32 lfd. Nr. 1, GBB1. 1214 in 06188 Landsberg OT Niemberg; Neue Siedlung 31, wird zum Wertermittlungstichtag 02. April 2025 geschätzt mit

151.000,00 €

(in Worten: Einhunderteinundfünfzigtausend Euro).

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten, zzgl. einem Titelblatt und 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Verfassers sowie einmal in elektronischer Form für den Auftraggeber.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Halle (Saale) im Zwangsversteigerungsverfahren. 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 zweiten Einladung, am 02. April 2025 durchgeführt. An ihr nahmen teil: 1. kurzzeitig der Eigentümer und 2. der ausführende Sachverständige selbst. Ein zunächst auf den 18.03.2025 anberaumter Ortstermin, wurde auf Wunsch des Eigentümers vor Ort verschoben und konnte am 02. April 2025 in Form einer Außenbesichtigung durchgeführt werden. Der anwesende Eigentümer verwehrte dem Sachverständigen jeweils den Zugang zum Bewertungsgrundstück und den Gebäuden. Andere am Verfahren beteiligte Parteien waren zum Ortstermin nicht anwesend. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, von der Straße Neue Siedlung aus, erstellt. Die dabei erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden (soweit möglich) per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.
Allgemeine Objektkurzinformation:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Einfamilienhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dach und steht giebelständig zur Straße. Der Gebäudezugang erfolgt über einen Anbau auf der straßenabgewandten Westfassade.



3.2 Herangezogene Unterlagen, verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 03. April 2025 telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss in Halle (Saale) erfragt und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte und des Orthofotos vom 20. Februar 2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 1214 von Niemberg, des Amtsgerichts Halle (Saale) mit Ausdruck vom 04. Dezember 2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Landkreises Saalekreis, SG Bauaufsicht in Merseburg vom 09. Januar 2025.
- /U5/ Aktennotizen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts, vom 07. März 2025 von der Stadtverwaltung Landsberg.
- /U6/ Telefonische, Presse- und Internetrecherchen zu Vergleichsmieten, von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken.
- /U7/ Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle (Saale).
- /U8/ Telefonische Recherchen beim Landkreis Saalekreis und der Stadt Landsberg sowie den Trägern der Versorgungsmedien 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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietvertrichtlinie – 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 / Driefen: 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 März 2025) erstellt.



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Baujahr Wohnhaus und Nebengebäude: nach Angaben des Eigentümers, ca. 1955. Bereits vor dem Erwerb (2006) durch den jetzigen Eigentümer, wurden Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau neuer Fenster durchgeführt. Nach dem Erwerb erfolgten vom jetzigen Eigentümer die Erneuerung der Elektroleitungen und im Dezember 2022 der Einbau einer neuen Heizungsanlage, gemäß Angaben des Eigentümers.
Grundbuchblatt:	1214
Gemarkung:	Niemberg
Lage:	06188 Landsberg OT Niemberg; Neue Siedlung 31
lfd. Nr.:	1
Flur:	2
Flurstück:	9/32
Grundstücksgrößen:	1.247 m ²

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

Grundbuch GBB1 1214¹:

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Niemberg beim Amtsgericht Halle (Saale).

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a)	Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
	b)	Flur Flurstück		
I	2	Niemberg 9/32	Wohnbaufläche Neue Siedlung 31	1.247

Abteilung II; lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 553 K 35/24); eingetragen am 13.11.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

¹ nur das Bewertungsobjekt betreffend und ohne Eigentümerangaben



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 Verwaltung nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag durch den Eigentümer aktiv zu Wohnzwecken genutzt und scheint nicht fremdvermietet zu sein.

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 Stadt Landsberg nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft der Stadt Landsberg liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet das seit 09.05.2018 (Änderung per 08.05.2024) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Niemberg als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen ist.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Umlegungs-,
Flurbereinigungs- und
Sanierungsverfahren:

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 Stadt Landsberg (Saalekreis) liegt im Städtedreieck Halle, Leipzig, Bitterfeld-Wolfen. Bedingt durch die Nähe zu den Bundesautobahnen A 9 und A 14 sowie zur Bundesstraße B 100 haben sich in den Industriegebieten am Stadtrand zahlreiche Logistiker, aber auch produzierende Unternehmen und mehrere bundesweite Handelsfilialisten mit ihren Zentrallagern angesiedelt. Öffentliche und private Infrastruktur sowie ärztliche Versorgung sind in Landsberg vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Niemberg, ca. 5 km nordwestlich des Zentrums von Landsberg. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich im Ortsteil Niemberg, weiterführende Schulen in Landsberg oder Halle.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt,
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Landsberg (ca. 15.000 Einwohner auf einer Fläche von 125,4 km ²), Saalekreis.
Verkehrslage:	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen südwestlich nach Halle (Saale) ca. 14 km, nordöstlich nach Bitterfeld ca. 23 km und südöstlich nach Leipzig ca. 38 km. Autobahn A 9, Abfahrt Halle, Autobahn A 14, Abfahrt Halle-Cornau, Bundesstraße B 100, Bahnanschluss besteht in Niemberg.
Wohn- und Geschäftslage:	Mäßig gute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.
Straßenfront / mittlere Tiefe Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt mit geraden Grenzverläufen, Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung (Straßenfront) ca. 27 m und in West-Ost-Richtung (Grundstückstiefe) ca. 45 m.
Immissionen:	Zum Ortsfermi wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Straßenart und Straßen- ausbau:	Gemeindestraße, ausgebaut mit zweispuriger, mit Betonsteinpflaster befestigter Fahrbahn, ohne separate Fußwege.
Höhenlage zur Straße:	Annähernd ebenes Terrain.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Strom-, Wasser-, Gas-, Telefonanschluss und 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, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Ortsbesichtigung erbrachte den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse.
Grenzbebauung besteht seitens des Bewertungsgrundstücks und der Nachbargrundstücke nur durch untergeordnete Nebengebäude.
Es besteht ein Durchgang zum westlich angrenzenden Grundstück Neue Siedlung 11 (Flurstück 9/39).

Baugrund

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Schädliche Bodenveränderungen:

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 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Einfamilienhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dach und steht giebelständig zur Straße. Der Gebäudezugang erfolgt über einen Anbau auf der straßenabgewandten Westfassade. Das Gebäude wurde als Wohnhaus für eine Familie konzipiert und wird auch zukünftig einer Wohnnutzung dienen. Die Größe des Grundstücks lässt eine bauliche Erweiterung zu. Westlich des Wohngebäudes bestehen zwei Nebengebäude auf im Wesentlichen langgestreckt rechteckigen Grundrissen. Das wohnhausnahe Nebengebäude I hält zum Wohnhaus einen Abstand von ca. 5 m beziehungsweise zum Eingangsvorbau ca. 2,5 m, der Abstand der Nebengebäude untereinander beträgt ca. 6,5 m.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war, den Gebäudebestand von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Die Angaben in der Gebäude- und Baubeschreibung beziehen sich auf, von außen erkennbare Eigenschaften oder beruhen auf Angaben des Eigentümers sowie auf Annahmen des Sachverständigen¹. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

In einzelnen Bereichen können erhebliche Abweichungen vorliegen, da sich die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme von der Straße Neue Siedlung aus beschränken muss. Sollten nach einer detaillierten Innenbesichtigung die Unterstellungen nichtzutreffend sein, so bedarf dieses Gutachten einer diesbezüglichen Überarbeitung.

Über die tatsächliche Raumaufteilung und deren wirtschaftliche Zweckmäßigkeit können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachraum.
Baujahr:	Ca. 1955.
Modernisierung:	Vor 2006: Erneuerung der Fenster, ca. 2006: Erneuerung der Elektroinstallationen, 2022: Erneuerung des Heizkessels.
Außenansicht:	Putzfassaden, Sockel aus unverputztem Quadermauerwerk, angeputzte Traufgesimse, Außenfensterbänke teilweise aus Naturstein.

5.1.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau auf Feldsteinfundamenten, Dachstuhl aus Holz.
Außenwände:	Mauerwerk mit Innen- und Außenputz.
Innenwände:	Mauerwerk und Aushauwände.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke.
Treppe:	Holzwangetreppe mit Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer
Lichte Höhen:	Nicht bekannt.

¹ In der nachfolgenden Beschreibung durch kursive Schreibweise hervorgehoben.



Dach

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion.
Dachform:	Symmetrisches Satteldach ohne Dachaufbauten, Traufen mit deutlichen Aufschieblingen ohne Dachüberstände.
Dacheindeckung, Dachentwässerung:	Biberschwanz-Kronendeckung, an den Ortgängen an die Dachsteine angeputzt, außenliegende Zinkrinnen, Fallrohre mit offenem Auslauf.
Schornsteinkopf:	Ein Schornsteinkopf mit Schieferbekleidung und Schornsteinfeger-Laufanlage.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume: Bodenbelag:	Holzdielen mit Teppich-Auslegware.
Wand- und Decken- bekleidungen:	Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich, Decken verputzt mit Anstrich, im Dachraum teilweise Holzpaneele.
Diele und Flure: Bodenbelag:	Im Windfang Fliesenbelag, sonst Holzdielen mit Teppich-Auslegware.
Wand- und Decken- bekleidungen:	Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich, Decken verputzt mit Anstrich, im Dachraum teilweise Holzpaneele.
Küche: Bodenbelag:	Fliesen oder Kunststoffbelag.
Wand- und Decken- bekleidungen:	Objektwände mit Fliesenspiegeln, sonstige Wandflächen: Raufasertapeten mit Anstrich, Decke verputzt mit Anstrich.
Bad, WC: Bodenbelag:	Fliesen oder Kunststoffbelag.
Wand- und Decken- bekleidungen:	Objektwände mit Fliesenbelägen, sonstige Wand- und Deckenflächen verputzt mit Anstrich.

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen, Rahmen außen und innen weiß, kunststoffbeschichtetes Innenfensterbankprofil.
Türen: Hauseingang:	Einflügelige Kunststoff-Haustür mit Isolierglaseinsatz, ausgestattet mit Sicherheitsbeschlag und Profilzylinder.
Innentüren:	Lackierte Holztüren mit Umfassungszargen, einfache Drückergarnituren.



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Badausstattung

Elektroinstallation:	Installation mit überwiegend verdeckt liegender Leitungsführung, mäßige Ausstattung mit Lichtauslässen, Schaltstellen und Steckdosen.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Gas-Brennwertherme mit Warmwasserbereitung im Nebengebäude 1, Abgasführung über Dach, Heizkörper mit Thermostatköpfen, Zuleitungen offen verlegt. Anmerkung: Eine Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen. Ein Energieausweis nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV)/-Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
Sanitäre Installation:	Zeitgemäße Installation mit überwiegend verdeckt liegender Leitungsführung.
Ausstattung der Sanitärräume:	Bodenstehendes WC mit Kunststoff-Spülkasten, Waschtisch und Dusche oder Badewanne, verchromte Einhebelmischer.
Ausstattung der Küche:	Keine Angaben möglich.

Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Die Blitzschutzanlage ¹ .
Zustand des Gebäudes, Mängel: (soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar)	Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen soliden Eindruck. Es besteht Modernisierungsbedarf. Der Sachverständige unterstellt, dass der Wärmeschutz der Fassaden und Dachflächen sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile unzureichend sind. Insgesamt macht die Bausubstanz einen sanierungswürdigen Eindruck. In einem Fenstersturz besteht ein deutlicher Riss. Die Fassaden sind leicht verschmutzt und veralgelt. Die Dachsteine sind angewittert und auf der nördlichen Dachfläche bemoost.

5.2 Nebengebäude

Auf dem Grundstück bestehen westlich parallel zum Wohngebäude zwei Nebengebäude. Beide sind massiv errichtet und mit einfachen Holztüren und Fenstern ausgestattet.

Das wohnhausnah errichtete Nebengebäude 1 ist ein ehemaliges Stallgebäude mit verputzten Außenwänden und Satteldach. Es verfügt über zwei kleinere Kellerräume. In diesem Gebäude ist der Heizkessel mit Abgasführung über Dach installiert. Am Gebäude bestehen erhebliche Schäden an der Dachdeckung, der Regenentwässerung und an einem nicht mehr aktiven Schornstein. Über Folgeschäden, insbesondere am Dachtragwerk, können im Rahmen der Außenbesichtigung keine Aussagen getroffen werden. Im Mauerwerk bestehen klaffende Risse, der Außenputz ist fleckig und teilweise feucht.

Das rückwärtige Nebengebäude 2 ist ein einfaches Abstellgebäude mit unverputzten Außenwänden und Pultdächern mit Faserzement-Wellplatten- oder Wellblechdeckung. Das Gebäude ist in vernachlässigtem Zustand und stellt bei gutachterlicher Betrachtung keinen Wert mehr dar.

¹ Mit eingeflossen als Zuschlag bei der Auswahl der Herstellungskosten im Sachwertverfahren.



5.3 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 zu den Gebäuden,
- die Befestigung des Gebäudezugangs mit Betonplatten und Kleinsteinpflaster,
- die Befestigung der Grundstückszufahrt mit Fahrspuren aus Rasengittersteinen und Kies,
- die Befestigung der Fläche zwischen dem Wohnhaus und dem Nebengebäude,
- der teilweise am Wohngebäude umlaufende Kiesstreifen,
- die straßenseitige Einfriedung mit einem Sichtschutzzaun aus Holzbohlen einschließlich des Zufahrtstors und einer Zauntür aus Stahl,
- der Bewuchs mit Rasenflächen und einzeln oder in Gruppen stehenden Sträuchern und kleinen Bäumen.

5.4 Unterhaltungsbesonderheiten: Instandhaltungsstau

Hier sind vor allem die Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, die von dem Bau- und Unterhaltungszustand des der vorliegenden Wertermittlung unterstellten, üblich instandgehaltenen, alterswertgeminderten Vergleichsgebäudes (z.B. Normgebäude im Sachwertverfahren) abweichen. Insofern sind an dieser Stelle auch die in den Wertermittlungsansätzen (Auswahl der Normalherstellungskosten und Mietansatz) nicht vermeidbar abweichenden Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie die fiktiv als bereits durchgeführt unterstellten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus ausgleichend zu berücksichtigen, insoweit sie das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung wertrelevant übersteigen.

Unter wie vor genanntem Aspekt wurden im Rahmen der durchgeführten Außenbesichtigung keine wesentlichen und durchgreifenden Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt, die das übliche Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung bei weitem übersteigen – siehe Punkt 5.1.2 „Zustand des Gebäudes Mängel“. Da die durchgeführte Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und ausschließlich von außen erfolgen konnte, und keinesfalls die Intensität eines Bauschadensgutachtens erreichen kann, ist regelmäßig zu vermuten, dass es Unterhaltungsbesonderheiten gibt, die einer üblichen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen.

Der Investitionswert der erforderlichen, und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze, wird auf der Grundlage der in /L13/ empfohlenen Herstellungskosten auf der Grundlage einer Außenbesichtigung abgeleitet und vom Sachverständigen mit ca. 13.000 €, inkl. Baunebenkosten frei geschätzt und in den jeweiligen Verfahren mindernd berücksichtigt.

Hinweis:

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her, einer einfachen Inaugenscheinnahme bzw. einer Außenbesichtigung verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich durchaus Umstände ergeben, die geeignet sind zu weiteren wertrelevanten Unterhaltungsbesonderheiten zu führen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig – insbesondere hier auf der Grundlage einer Außenbesichtigung 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.



6 Flächen- und Massenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Brutto – Grundfläche

Die Berechnungen zur Brutto - Grundfläche des Gesamtgebäudes wurden vom ausführenden Sachverständigen aufgrund der nur möglichen Außenbesichtigung an Hand der Liegenschafts- und Internetkartenmessungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Erdgeschoss (EG) ca.:	8,70 m	x	8,22 m	=	71,51 m ²
westlicher Eingangsvorbau (EG) ca.:					10,56 m ²
Dachgeschoss (DG) ca.:	8,70 m	x	8,22 m	=	71,51 m ²
			gesamt:	=	<u>153,58 m²</u>

Brutto - Grundfläche des Wohnhauses (Einfamilienhaus) gerundet ca.: 154 m²

Informativ:

Nebengebäude I ca.	=	37,00 m ²
Nebengebäude II ca.	=	24,56 m ²
Nebengebäude I+II ges.	=	61,56 m ²

6.2 Ermittlung der Wohnfläche

Das/die Gebäude konnte (n) am Stichtag nicht von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund musste auf ein eigenes Aufmaß der Wohn-/Nutzfläche verzichtet werden. Aus diesem Grund kommt ein Verfahren nach SPRENGNETTER zur Anwendung, mit dessen Hilfe sich die Nutzfläche mittels eines Index mit hinreichender Genauigkeit aus der Brutto - Grundfläche des Gebäudes ableiten lässt.

Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **0,78 Vollgeschoss (EG)** wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung des Wohngebäudes – fiktiv nicht unterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt. Der nachfolgend verwendete Faktor in Höhe von **0,80 Dachgeschoss (DG)** basiert auf der Grundlage der zuvor ermittelten Nutzfläche des darunterliegenden Vollgeschosses (ohne Anbau).

Wohnhaus mit Eingangsanbau, EG¹

$$82,07 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,78 \text{ Index nach Sprengnetter} = 64,01 \text{ m}^2 \text{ geschätzte Wohnfläche EG}$$

Wohnhaus (ohne Anbau), DG

$$71,51 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,80 \text{ Index nach Sprengnetter} = 57,21 \text{ m}^2 \text{ geschätzte Wohnfläche DG}$$

Gesamt Wohnfläche Wohnhaus

$$121,22 \text{ m}^2, \text{ gerundet } \underline{121,00 \text{ m}^2}$$

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: rd. 121 m²

¹ 71,51 m² BGF + 10,56 m² BGF = 82,07 m² BGF EG



6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die gemäß ImmoWertV21 zugrunde gelegte **Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre**.

6.4 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 Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese kann jedoch durchaus dann verlängert werden (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen oder gar eine Kernsanierung durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das geschätzt ca. 1955 errichtete Wohnhaus wurde in Teilen modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		4,5	0,0

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1955 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren

Aus der gemäß ImmoWertV 21 üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 28 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 52 Jahre =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.



7 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück, GBBL 1214, lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32, in 06188 Landsberg OT Niemberg; Neue Siedlung 31, zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niemberg	1214	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niemberg	2	9/32	1.247 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der

Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) ist am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten. Grundsätzlich sind alle 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV 21

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das Bewertungsgrundstück zu, da es mit seiner derzeitigen und wahrscheinlich auch zukünftigen Einfamilienhausnutzung eher als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Allgemeines Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV 21

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 allgemeine Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da der Ertragswert des Bewertungsobjekts in den Kaufpreisüberlegungen des Durchschnitts von Kaufinteressenten nur eine eher untergeordnete Rolle spielt und es sich daher um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das allgemeine **Ertragswertverfahren stützend / vergleichend angewendet**.



- Auch bei, mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, denn zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Dachausbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück GBB1, 1214, Hk. Nr. 1 – Flurstück 9/32 mit einer Grundstücksfläche von 1.247 m².

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lagen in der Richtwertzone (Nr. 0143412) des Bewertungsgrundstücks **60,- €/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	= Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	= orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	= offen
Geschosse (Vollgeschosse)	= 1 (eigene Erruierung)
Grundstücksflächen in der Richtwertzone	= Richtgröße nicht definiert, eigene Erruierung: 370 m ² - 1.300 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 02.04.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV21
Baufläche/Baugebiet	= Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	= orts- und lagetypisch erschlossen
Bauweise	= offen, in der Mehrzahl freistehend
Geschosse	= 1
Grundstücksfläche	= 1.247 m ²

7.2.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert, baureifes Land gemäß § 34 BauGB an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

allgemeine Wertverhältnisse:

Die Auswertung der Bodenrichtwerte in dieser Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks der zurückliegenden Jahre (2006 – 2024) ergab insgesamt einen durchaus stetigen Anstieg des Bodenrichtwerts. Dieser stellt sich wie folgt dar: für die Jahre 2006: 25 €/m², 2007 - 2016: 40 €/m², 2018: 50 €/m², 2120: 55 €/m², 2022-2023: 60 €/m² und ab 01.01.2024: ebenfalls 60 €/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 **einprozentigen (Faktor 1,01) 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 Grundstück an.

Grundstücksfläche/Bewertungsteilbereiche:

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 Grundstücksgrößendefinition innerhalb der Siedlung (Richtwertzone) in einer Spanne von ca. 370 m² bis 1.300 m² und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks mit 1.247 m², sind zur Durchführung der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren aus dem Gesamtobjekt die Bodenwertanteile zu separieren die den Erträgen zuzuordnen sind. Aus diesem Grund wird das Bewertungsgrundstück Flurstück 9/32 ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche¹ aufgeteilt. Bei dem **Bewertungsteilbereich A** (östlicher baureifer Landanteil A mit ca. 900 m²) und dem **Bewertungsteilbereich B** (westlicher Gartenlandanteil mit den verbleibenden 347 m²) handelt es sich um Grundstücksteilbereiche, bei denen unterstellt wird, dass diese nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und nicht unabhängig voneinander selbstständig und wirtschaftlich verwertet, z.B. veräußerbar sind, bzw. veräußert werden können.

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.

Grundstückslage:

Aufgrund der allgemeinen Lage innerhalb der Richtwertzone² sind nach Ansicht des Sachverständigen hierfür weder Zu- noch Abschläge zusätzlich zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

• Bewertungsteilbereich A von Flurstücks 9/32, baureifes Land:

Bodenrichtwert:	60,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge:	60,00 €/m ² x 1,01 Wertverhältnisse	= 60,60 €/m ²
angepasst, baureifes Land:	60,60 €/m ² x 900 m ² Flurstück 9/32, Teilbereich A	= 54.540,00 €
		rd. 54.500,00 €

• Bewertungsteilbereich B von Flurstücks 9/32, Gartenland:

angepasster Bodenrichtwert:	60,60 €/m ² baureifes Land	
Zu-/Abschläge:	60,60 €/m ² x 0,25 Gartenlandansatz 25% vom baureifen Land	= 15,15 €/m ²
Gartenland:	15,15 €/m ² x 347 m ² Flurstück 9/32, Teilbereich B	= 5.257,05 €
		rd. 5.260,00 €

¹ Flächenangaben tragen nicht den Charakter einer amtlichen Vermessung, sondern wurden auf Grund örtlicher Gegebenheiten zum Stichtag, in Abgleich mit der Liegenschaftskarte ermittelt.

² Wesentliche Lagemerkmale und die Nachfrageituation wurden bereits im Bodenrichtwert in ausreichendem Maße gewürdigt und sind insofern mit keiner zusätzlichen Anpassung zu berücksichtigen.



7.3 Sachwertermittlung

7.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



7.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Im konkreten Fall wurden für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 899,00 €/m² Brutto-Grundfläche** (nicht regionalisiert) angenommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	62,5	546,88
3	1.005,00	26,0	261,30
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			899,03
gewogener Standard =			2,2

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 899,03 €/m² BGF
rd. **899,00 €/m² BGF**

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 tabellierte Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag von **184,70 %** zu Grunde gelegt.



Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem, für das Normgebäude ermittelten Wert, durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind, soweit feststellbar, keine gesondert zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen zu berücksichtigen bzw. vorhanden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

Der 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)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wurde die Wertminderung wegen Alters mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L14/ nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe eines Alterswertminderungsfaktor von **0,35** – entspricht **65,00 %** abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Der Wert des beiden **Nebengebäude** (siehe Punkt 5.2), wird im Sachwertverfahren pauschal geschätzt. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf die baulichen Restwerte zum Stichtag. Bei seinem Wertansatz ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Der Sachverständige schätzt den Zeitwert der **Nebengebäude 1 und 2** auf **gesamt ca. 1.400,00 €**.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei **2 % - 8 %** des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung.

Bei dem Bewertungsgrundstück wird der **Wert der unter Punkt 5.3 dargestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 3.200,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von **3,52 %** des Gebäudesachwerts (**90.898,42 €**).



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielendem Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachgerechte Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 12 % oberhalb (Faktor 1,12)** 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: Instandhaltungsschaden“ auf der Grundlage der Außenbesichtigung geschätzt und in einer Höhe von insgesamt geschätzt **ca. -13.000 €** jeweils mindernd/korrigierend in die Verfahren eingefügt.



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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	899,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	154,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	138.446,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	255.709,76 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	255.709,76 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		65,00 %
• Faktor	x	0,35
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	89.498,42 €
pauschalierter Zeitwert Nebengebäude 1 und 2 gesamt	+	1.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.898,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		90.898,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.098,42 €
beitragsfreier Bodenwert, Bewertungsteilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	148.598,42 €
Sachwertfaktor	x	1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	=	166.430,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.000,00 €
Bodenwert, Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.260,00 €
Sachwert GBBi. 1214, lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32	=	158.690,23 €
	rd.	159.000,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein behautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



7.4.2 Erläuterungen der Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

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

Das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück GBB1. 1214, lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32 wird zum Stichtag vom Eigentümer selbst bewohnt und genutzt. Eine Fremdvermietung liegt scheinbar nicht vor. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des Rohertrags durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)). Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (-pacht) (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete (-pacht) ohne sämtliche auf den Mieter (Pächter) zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Nach allen, dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen¹ und gestützt auf eigene Erfahrungen schätzt er die relative, **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete/m² Wfl.** für das Einfamilienhaus incl. Grundstücksnutzung auf **6,50 €/m²**, die bei der durch den Sachverständigen mittels Faktorrechnung ermittelten Wohnfläche von rd. **121 m²**, einer absoluten monatlichen Nettokaltmiete von **786,50 €** entspricht. Für die beiden Nebengebäude 1 und 2, erfolgt aufgrund der geschätzten Bauwerkszustände kein gesonderter Mietzinsansatz.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i.d.R. der Nettokaltmiete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile, namentlich Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die laufenden Betriebskosten gehören zwar ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten, werden hier jedoch, weil regelmäßig auf den Mieter umlegbar, nicht in Ansatz gebracht. 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 II. BV).

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskostenanteile vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i.d.R. als prozentualer Anteil vom Rohertrag bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die in der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L13/ veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Der Sachverständige schätzt sie für das Bewertungsobjekt auf **ca. 27,0 %** 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 **2,5 % vom Bodenwert** (Bewertungsgrundstück: Flurstück 9/32) 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 Grundstücksmarktherichten zu Liegenschaftszinssätzen von Mietobjekten in Relation zu Bodenrichtwerten, Wohnflächen und den Netto-Kaltmieten



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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung	(m ²)	(Stk.)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	121,00	-	6,50	786,50	9.438,00
Summe		121,00	-	-	786,50	9.438,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.438,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		2.548,26 €
jährlicher Reinertrag	=	6.889,74 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 54.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert Bewertungsteilbereich A (beitragsfrei))	-	1.362,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.527,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,965
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	110.351,35 €
beitragsfreier Bodenwert Bewertungsteilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A	=	164.851,35 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert Bewertungsteilbereich A	=	164.851,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.000,00 €
Bodenwert, Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.260,00 €
Ertragswert GBB, 1214, lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32	=	157.111,35 €
	rd.	157.000,00 €



7.5 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das allgemeine Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des allgemeinen Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz - und marktüblichen Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das allgemeine Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend / vergleichend angewendet.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszureliability bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Beide Verfahren erhalten aus diesem Grund und wegen der ebenfalls als gleichwertig einzuschätzenden Datenunsicherheit das gleiche Gewicht. Wegen der etwas größeren Datenunsicherheit auf Seiten des Ertragswertverfahrens wird die Aussagefähigkeit des Sachwertverfahrens favorisiert und als Hauptverfahren angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 159.000 €,
der Ertragswert wurde mit rd. 157.000 € ermittelt.



8 Zusammenfassende Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 9/32 wird zum Stichtag durch den Eigentümer selbst wohnwirtschaftlich genutzt. Eine Fremdvermietung scheint nicht vorzuliegen.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Soweit feststellbar wird auf dem Bewertungsgrundstück zum Stichtag kein Gewerbe geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Für eine Versteigerung in Betracht kommende, wertrelevante Gegenstände sind scheinbar nicht vorhanden.
d.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach Informationen des Sachverständigen nicht.
e.	<u>Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte:</u> Wertrelevante eingetragene Lasten und Rechte (z.B. Wege- und Leitungsrechte), sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen) sind nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Verwaltung nicht vorhanden bzw. bekannt.
f.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> <i>Das Gebäude macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen noch soliden Eindruck. Es besteht Modernisierungsbedarf. Der Sachverständige unterstellt, dass der Wärmeschutz der Fassaden und Dachflächen sowie der Feuchteschutz der erdberührenden Bauteile unzureichend sind. Insgesamt macht die Bausubstanz einen sanierungswürdigen Eindruck.</i> In einem Fenstersturz besteht ein deutlicher Riss. Die Fassaden sind leicht verschmutzt und veralgelt. Die Dachsteine sind angewittert und auf der nördlichen Dachfläche bemoost. Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte auf Grund der durchgeführten Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
g.	<u>Gebäudeversicherung:</u> Das Bewertungsobjekt ist nach Angaben des Eigentümers, bei der AachenMünchener (2020 aufgegangen in die Generali Deutschland Versicherungsgesellschaft elementarversichert.



8.1 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. 159.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **157.000,00 €**. Das Ergebnis der Sachwertermittlung wird durch den Ertragswert hinreichend gestützt. Insofern ist eine Wichtung entbehrlich.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, ist ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von ca. 5 % (Faktor 0,95) gerechtfertigt.

$$159.000,00 € \times 0,95 = 151.050,00 €, \text{ gerundet } \underline{\underline{151.000,00 €}}$$

Der Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) nach dem äußeren Eindruck für das mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden bebaute Flurstück 9/32 lfd. Nr. 1, GBBL 1214 in 06188 Landsberg OT Niernberg; Neue Siedlung 31, wird zum Wertermittlungstichtag 02. April 2025 geschätzt mit

151.000,00 €

(in Worten: Einhunderteinundfünfzigtausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen aus denen jemand als Beweiszeuge 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.

Bernd Götz, Halle (Saale) den 08. April 2025
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
(Reg.-Nr. S 00003-06)



9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topographischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich) mit Objektmarkierung und Fotostandpunkten.
- Anlage 4: Auszug Orthofoto mit Katastermarkierung (nicht maßstäblich).
- Anlage 5: Fotodokumentation.

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



Anlage 5 Fotodokumentation



1

Südwestlicher Blick von der Straße Neue Siedlung auf das Bewertungsgrundstück mit Wohnhaus (rot markiert), Nebengebäude 1 (gelb markiert) und Nebengebäude 2 (blau markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 1)



2

Nahansicht Nebengebäude 1 (gelb markiert) und 2 (blau markiert), Wohnhaus (rot markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 2)



3

Nordostansicht Wohnhaus (rot markiert) und Nebengebäude 1 (gelb markiert), im Vordergrund die Einfriedung mit Zufahrtstor und Zugang am linken Bildrand, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 3)



4

Ansicht östlicher Wohnhausgiebel mit Zugang zum Bewertungsgrundstück, der Hauszugang befindet sich auf der Westfassade, (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 4)



5

Südostansicht Wohnhaus mit unbebautem Grundstücksbereich (linke Bildhälfte)



6

Gesamtansicht Straßenangrenzung Bewertungsgrundstück mit Wohnhaus (rot markiert) und Nebengebäude 1 (gelb markiert), (siehe Flurkarte Seite 3, Fotostandpunkt 6)