

Kein Original!
Gutachten!

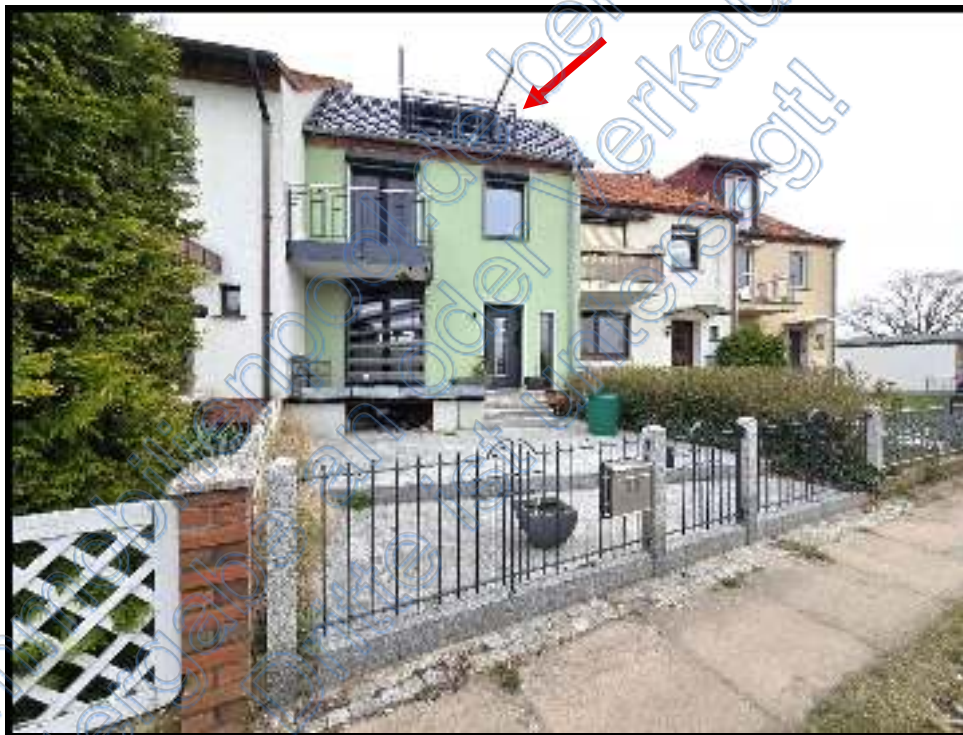
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



GUTACHTEN

**über die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)
zweier Grundstücke,
eines bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus,
das andere mit einer Garage bebaut,
in 39539 Hansestadt Havelberg, Friedensstraße 20**



Bewertungsobjekt:

**Friedenstraße 20
39539 Havelberg
Blatt 3481, lfd. Nrn. 1 und 2
von Havelberg**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 1/25

Aktenzeichen:

254927B

Ausführender Gutachter:

Herr Heiko Wilke

Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.1	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Einfamilien-Reihenmittelhaus	10
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.3	Zustand des Wohngebäudes auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	12
5.3	Nebengebäude auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	13
5.4	Außenanlagen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	15
6.1	Ermittlung der Wohnfläche	15
6.2	Gebäudestandard des Wohngebäudes	15
6.3	Gesamtnutzungsdauer	15
6.4	Restnutzungsdauer	16
7	<i>Verkehrswertermittlungen</i>	17
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
7.2	Bodenwertermittlungen	19
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
7.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	19
7.2.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	20
7.3	Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	21
7.3.1	Sachwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	21
7.3.2	Ertragswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	25
7.3.3	Verkehrswertableitung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	28
7.3.4	Verkehrswertschätzung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch	28
7.4	Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	29
7.4.1	Vergleichswertermittlung	29
7.4.2	Verkehrswertschätzung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	30
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	31
8.1	Zusätzliche Angaben	31
8.2	Übersicht über die Verkehrswerte	33
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	35



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

der Grundstücke:	Friedensstraße 20, lfd. Nrn. 1 und 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 3481 von Havelberg.
Objektart:	Ein mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und ein weiteres mit einer Garage bebautes Grundstück im westlichen Stadtgebiet von Havelberg, in Sichtweite eines Havelarms.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	29. Oktober 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	24. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	24. März 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)
zweier Grundstücke,
eines bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus,
das andere mit einer Garage bebaut,
in 39539 Hansestadt Havelberg, Friedensstraße 20,
werden nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 24.03.2026
geschätzt mit**

Grundstück Blatt 3481:	Lfd. Nr. 1 im BV	Lfd. Nr. 2 im BV
Flur:	8	8
Flurstücke:	210/23	210/25
Grundstücksfläche:	154 m²	176 m²
Verkehrswerte:	rd. 15.400,00 €	rd. 262.000,00 €

**Der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke
wird geschätzt auf**

rd. 277.400,00 €

(in Worten: zweihundertsiebenundsiebzigtausendvierhundert Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten, zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung. <i>Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.</i>
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 24.03.2026 durchgeführt. An ihr nahmen lediglich der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen. Die Besichtigung konnte im Wesentlichen nur von den Grundstücksgrenzen aus erfolgen. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen und einer Videodokumentation der Antragstellerin vom 21.09.2021. Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.
Besonderheiten dieser Wertermittlung:	Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von zwei Grundstücken zu jeweils einem Flurstück¹ vor. Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG sind mehrere zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten. Wenn die Grundstücke, „mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind“, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Beide Bewertungsgrundstücke sind prinzipiell selbstständig veräußerbar. Aus diesem Grund erfolgt eine getrennte Wertermittlung beider Grundstücke. Aufgrund der Nutzung beider Grundstücke ist die Möglichkeit eines Gesamtausgebots² nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird auch der Gesamtverkehrswert der beiden Grundstücke geschätzt und dargestellt.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 20.04.2026 elektronisch auf der Internetseite <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de> des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 28.01.2026.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 3481 von Stendal des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 30.10.2025, zuletzt geändert am 11.09.2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 29.01.2026.
- /U5/ Auskunft der Stadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 10.02.2026.

¹ vgl. Anlage 3

² Möglichkeit eines Gesamt- oder Gruppenausgebots nach § 63 Abs. 2 besteht, wenn die Beteiligten dies verlangen



- /U6/ Aktuelle Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt.
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>.
- /U7/ Auskünfte von Passanten zum Bewertungsobjekt am Tag der Ortsbesichtigung.
- /U8/ Auskünfte der Antragstellerin zum Bewertungsobjekt, nebst einer Videodokumentation von den Innenräumen des Bewertungsobjekts mit Aufnahmedatum 21.09.2021.

Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand April 2026.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist. *(Am Wertermittlungstichtag noch voll umfänglich in Kraft. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wurde erst 24.02.2026 durch das Bundeswirtschaftsministerium angekündigt.)*
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand April 2026) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	1960 (Lt. /U7/)
Gemarkung:	Havelberg
Lage:	39539 Hansestadt Havelberg, Friedensstraße 20
Blatt:	3481; lfd. Nrn. 1 und 2
Flur:	8
Flurstück:	210/23 bzw. 210/25
Grundstücksgröße:	154 m ² bzw. 176 m ² ; Gesamt: 330 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.

4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuchblatt 3481 von Havelberg beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a)	Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
	b)	Flur Flurstück		
1		Havelberg 8 210/23	Grünanlage, Friedensstraße 20	154
2		8 210/25	Wohnbaufläche, Friedensstraße 20	176

Abteilung II: lfd. Nr. 1 und 2¹: 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 1/25); eingetragen am 11.09.2025.

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 Grundbuchs 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.

4.1.1 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sachverständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen. **Falls diese Annahmen nicht zutreffen, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu überarbeiten.**

Von dem unter der lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Recht ist anzunehmen, dass es verfahrensmanent ist. Es wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Amts der Hansestadt Havelberg wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen oder nicht eingetragenen Lasten (z.B. schädliche Bodenveränderungen) 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.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft des Amts der Hansestadt Havelberg ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im Flächennutzungsplan am Stichtag als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben des Amts der Hansestadt Havelberg liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurden die Erschließungsbeitrags, die Baumschutz- und die Straßenreinigungssatzung besonders hervorgehoben. (vgl. auch https://www.havelberg.de/de/satzungenrecht.html) Derartige Satzungen gelten für die Lage des Bewertungsobjekts und nicht speziell für das Bewertungsobjekt allein. Aus diesem Grund haben sich möglicherweise vorhandene Wertauswirkungen von Satzungen bereits im Marktverhalten abgebildet und sind daher bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird daher der Wert der Bewertungsgrundstücke durch Satzungen nicht über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für die Bewertungsgrundstücke <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen des Amts der Hansestadt Havelberg und eigenen Recherchen des Sachverständigen sind die Bewertungsgrundstücke und ihre Bebauungen nicht denkmalgeschützt. (vgl. auch https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/ und „Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems“.)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	154 m ² und 176 m ² - jeweils baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.
--	---



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die **Hansestadt Havelberg** ist eine Stadt und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Die Stadt, deren historisches Zentrum sich auf einer Insel in der Havel befindet, liegt im äußersten Nordosten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Im Norden und Osten grenzt die Gemarkung Havelberg an die drei brandenburgischen Landkreise Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland.

Havelberg ist arm an produzierendem Gewerbe. Der überwiegende Anteil der heutigen Wirtschaft agiert im Dienstleistungssektor, unter anderem im Tourismus. Zu den wichtigen mittelständischen produzierenden Unternehmen zählen u. a. die Branchen Schiffsbau, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Möbel- und Kunststoffproduktion. Es gibt eine nennenswerte Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung. Havelberg ist darüber hinaus ein Standort der Bundeswehr.

Havelberg liegt an der Bundesstraße 107 Pritzwalk – Genthin – Coswig. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen an den Anschlussstellen Meyenburg und Neuruppin an der Bundesautobahn 24 Hamburg–Berlin. Über Landstraßen sind unter anderem Wittenberge über Bad Wilsnack und Seehausen über eine Elbfähre und Werben erreichbar.

Es verkehren Linienbusse vom Regionalverkehr Westsachsen unter dem Markennamen Stendalbus. Regelmäßige Busverbindungen bestehen mit dem Landesbus 900 zu den Bahnhöfen und Orten Glöwen in Brandenburg, Schönhausen (Elbe), Tangermünde und Stendal. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in neun Kilometern Entfernung in Glöwen an der Schnellfahrstrecke Hamburg–Berlin.

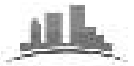
(auszugsweise nach Internetrecherche).

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich westlich des Stadtkerns von Havelberg, in Sichtweite auf den Yachthafen in einem Havelarm. Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung kann der Stadt nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Havelberg niederzulassen, ist als durchschnittlich bis zurückhaltend einzuschätzen.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Hansestadt Havelberg: ca. 6.246 Einwohner – leicht rückläufig; (lt. Wikipedia per 31.12.2024).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:
(Straßenverbindung lt. Google Maps)	• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 108 km, • zur Kreisstadt Stendal ca. 46 km, • nach Tangermünde ca. 40 km, • nach Neustadt (Dosse) ca. 29 km, • nach Osterburg ca. 34 km (mit Fährverbindung), • nach Pritzwalk ca. 40 km.
Bundesstraßen:	B 107, unmittelbar durch den Ort.
Autobahnzufahrt:	A2 südlich bei Burg; A24 nordöstlich bei Neuruppin.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Nächster Bahnhof in Glöwen; Bushaltestelle ist an der Uferstraße fußläufig zu erreichen.
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage mit guter Aussicht auf deinen Havelarm; als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise, das Bewertungsobjekt als Reihenhauszeile mit 4 Gebäuden.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in der Stadt vorhanden.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Friedensstraße“ ist eine relativ lang gezogene Gemeindestraße deren Oberfläche mit diversen Materialien befestigt ist. Im vorderen Bereich mit einer



	Bitumenverschleißschicht, im weiteren Verlauf stark verengt mit Ortbeton in mangelhaftem Zustand und vor den Bewertungsgrundstücken nur noch einspurig mit Ortbetonstreifen und Rasenlochsteinen. Bordsteine, Gehwege, Straßenbeleuchtungen oder Grünstreifen sind hier nicht mehr vorhanden. Die Straße grenzt unmittelbar an die Grundstücke. Auf der Rückseite der Reihenhäuser befindet sich ein unbefestigter, leicht mit Rasen begrünter Weg, der mit PKW befahren werden kann. Das Parken ist auf einem wenige Meter vor den Grundstücken befindlichen kleinen Parkplatz sowie bedingt auch auf dem Bewertungsgrundstück möglich. Es gibt fußläufige Verbindungswege zwischen der Friedensstraße bis hinab zur Bahnhofstraße am Havelarm.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Lt. Auskunft des Amts der Hansestadt Havelberg liegt die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon am Grundstück an. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über einen öffentlichen Mischwasserkanal.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Allerdings sind Forderungen der Gemeinde für ausgebliebene Grundsteuern 2025 und dbzgl. Mahngebühren in Höhe von 83,16 € (Stand 10.02.2026) offen. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch ist als Teil einer Reihenhausanlage grenzbebaut. Lt. Auskunft von ortansässigen Passanten vor dem Bewertungsgrundstück sollen die Außenwände der Reihenhäuser durch Versprünge nicht auf den jeweiligen Grundstücken verlaufen. Diese Überbauungen sollen sich jedoch wechselseitig ausgleichen. Dennoch ist davon auszugehen, dass Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ist an seiner nordöstlichen Grenze grenzbebaut. Auch hier kann eine Überbauung nach § 912 ff BGB nicht vollends ausgeschlossen werden. Für beide Grundstücke gilt, dass eine abschließende Klärung dieser Sachverhalte eine ordentliche Vermessung erforderlich machen würde. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr allerdings Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Diese Einschätzung ist dadurch begründet, dass sich mögliche Wertvor- oder Nachteile von Überbauungen durch, unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern durch die Vereinbarung einer Überbaurente weitestgehend ausgleichen. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch ist am Stichtag mit einem 1960 (Lt. /U7/) errichteten Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut.

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus macht von außen einen standfesten, gefälligen und vor nicht allzu langer Zeit (nach den vorliegenden Informationen zwischen 2014 und 2016 /U8/) sanierten und modernisierten Eindruck. Bis auf wenige geringfügige Restarbeiten wurden keine Baumängel oder Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt. Auf Grundlage der von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen /U8/ kann auch für den Innenausbau ein modernisierter und im Wesentlichen mangel- und schadensfreier Zustand unterstellt werden.

Das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ist mit einer neu errichteten Garage bebaut. Mit einer Grundfläche von ca. 49 m²¹ ist sie größer dimensioniert als allgemein üblich. Bei der Garage fällt auf, dass die Einfahrt noch nicht hergestellt wurde. Auch die Dachentwässerung wirkt noch provisorisch. Die Außenanlagen wurden noch nicht gestaltet und sind relativ stark verrumpelt. Der Innenausbau scheint jedoch fertiggestellt zu sein.

Insgesamt wird auch diesem Grundstück ein geringer Fertigstellungstau attestiert.

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante für beide Grundstücke eine Fortsetzung der Stichtag vorgefundenen Einfamilienhausnutzung mit nahegelegener Garage. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.

¹ Lt. Auskunft der Antragstellerin



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind, die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die Auskünfte von ortsansässigen Passanten /U7/ und einer Videodokumentation der Antragstellerin vom 21.09.2021 /U8/.

Das Gebäude und seine Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen am Bewertungstichtag nicht möglich war, die Gebäude selbst von innen zu besichtigen. In den nicht besichtigten Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Einfamilien-Reihenmittelhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: 1960 (Lt. /U7/).

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Lt. übereinstimmender Auskunft von Passanten und der Antragstellerin wurde das Gebäude zwischen 2014 und 2016 entkernt und anschließend in allen Gewerken modernisiert. Der äußere Eindruck und die vorgelegten Unterlagen /U8/ bestätigen diese Auskunft.

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massive Mauerwerkskonstruktion.

Fundamente: *Vermutlich Feldsteinfundamente.*

Außenwände: Ziegelsteinmauerwerk, überwiegend mit zusätzlicher Dämmung mit mineralischem Reibputz, blassgrün gestrichen. Der Kellersockel auf der Gebäuderückseite wurde mit einem dunkelgrauen Mineralputz farblich abgesetzt.



Innenwände:	<i>Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.</i>
Geschossdecken:	<i>KG-EG-OG - Betondecken, OG-DG - Holzbalkendecke in Verbindung mit der Dachkonstruktion.</i>
Geschosstreppen:	<i>Modene, im Austritt viertelgewendelte Einschubtreppen mit Stahlunterkonstruktion, Trittstufen aus Holz ohne Belag, keine Setzstufen, einseitiger Holzhandlauf, zur offenen Seite ohne Geländer oder Harve.</i> <i>Zum KG: Im unteren Austritt viertelgewendelte, massive Treppe mit t Fliesenbelag, kein Handlauf oder Geländer.</i>
Hauseingang:	<i>Der Hauseingang befindet sich auf der straßenzugewandten Südwestseite des Gebäudes. Über eine massive, vierstufige Natursteintreppe mit Podest gelangt man zu einer modernen, einflügligen Hauseingangstür. Hinter der Tür der befindet sich ein offener Flur, der auch die Geschosstreppe beherbergt und in das Wohn- und Esszimmer mit Küche führt. Am Ende des Flurs befindet sich ein Gästebad.</i> <i>Auf der Gebäuderückseite befinden sich ein Terrassenausgang und ein Keller- ausgang mit baugleicher Haueingangstür und Kelleraußentreppe.</i>

Dach

Dachform, -konstruktion:	<i>Satteldach in Holzkonstruktion mit eingelassenem Balkon auf der Vorderseite und einer Gaube auf der Rückseite.</i>
Dacheindeckung:	<i>Eindeckung aus glasierten, anthrazitfarbenen Tonziegeln. Es wird angenommen, dass die Dachhaut gedämmt und eine Unterspannbahn vorhanden ist.</i>
Dachentwässerung	<i>Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblech mit Bodeneinlauf, vermutlich in den Mischwasserkanal.</i>

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	<i>Bessere Fliesen oder besseres Laminat.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen oder mit Motiven oder gefilzt und gestrichen.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen oder gefilzt und gestrichen.</i>
Offene Küche:	
Bodenbeläge:	<i>Bessere Fliesen wie Wohn-/Esszimmer.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen. Spritzschutz im Nassbereich.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen oder gefilzt und gestrichen.</i>
Bäder:	
Bodenbeläge:	<i>Bessere Fliesen.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Bessere Fliesen halb oder 2/3 hoch, darüber gefilzt und gestrichen. In den Duschbereichen deckenhoch gefliest.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen oder gefilzt und gestrichen.</i>
Kellerräume	
Bodenbeläge:	<i>Bessere Laminat oder Designbelag .</i>
Wandbekleidungen:	<i>Glatt geputzt oder gefilzt und gestrichen.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Gefilzt und gestrichen.</i>



Fenster und Türen

Fenster:	Ein- und zweiflüglige, Kunststofffenster außengrün in Holzoptik, innen weiß mit Mehrfachisolierverglasung, zu den Balkonen Terrassentürelemente in der gleichen Optik, Dreh-/Kippbeschläge, Garnituren in mittlerem Standard, straßenseitig mit Vorsatzrollläden - elektrisch.
Türen:	
Hauseingangstür:	Zeitgemäße, einflüglige Hauseingangstüren aus Kunststoffkomposit, die Türblätter sind glatt gestaltet mit einem schmalen, mehrfach geteilten Glaseinsatz. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Vermutlich guter Einbruchschutz und Wärmedämmung.
Innentüren:	Einflüglige, Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, glatte Blätter, beschichtet oder gestrichen. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Lt. /U8/ 2014/16 erneuerte Installation, Leitungen unter Putz verlegt, in mittlerem Standard; Kippsicherungen, ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe.
Sanitärinstallation:	Lt. /U8/ 2014/16 erneuerte Installation, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt, in mittlerem Standard; Objekte in gehobenem Standard: Gäste-Bad im EG: Hänge -WC, ebenerdige Dusche, Waschtisch Familienbad im OG: Hänge -WC, ebenerdige Dusche, Waschtisch, Handtuchrockner.
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Vermutlich¹ zentrale Gas-Brennwertheizung Baujahr 2014/2016 mit separatem Warmwasserspeicher mit großen Fassungsvermögen. Fußbodenheizung, Heizleitungen unter Putz verlegt. Vermutlich mit raumgesteuerter Temperaturregelung.</i>

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	• Balkon im OG, • Dachaustritt mit Brüstung im DG, • Straßenseitig eine balkonartige Terrasse im EG – augenscheinlich unfertig, • Rückwärtig eine balkonartige Terrasse im EG mit Treppe zur Freifläche, • Rückwärtig eine Dachgaube, • Vierstufige Hauseingangstreppe mit Podest • Kelleraußentreppe mit Wangen und abgestützter Vorfläche unter der rückwärtigen Terrasse.
Besondere Einrichtungen:	• Ein Kaminofen im Wohn-/Esszimmer.

5.2.3 Zustand des Wohngebäudes auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus macht von außen einen standfesten und optisch gefälligen Eindruck. Nach den vorliegenden Informationen wurde es zwischen 2014 und 2016 /U8/ kernsaniert und anschließend modernisiert. Bis auf wenige Restarbeiten, wie z.B. an der straßenseitigen Terrasse wurden keine wesentlichen Baumängel oder Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt. Auf Grundlage der von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen /U8/ kann auch für den Innenausbau ein modernisierter und im Wesentlichen mangel- und schadensfreier Zustand unterstellt werden. Der Ausbaustandard ist hiernach als überwiegend gehoben einzuschätzen.

Neben üblichen, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein relativ geringfügiger Fertigstellungs- und Instandsetzungsstau** zu attestieren.

¹ In der Fotodokumentation /U8/ nicht zweifelsfrei zu erkennen.



5.3 Nebengebäude auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Auf diesem Grundstück wurde vermutlich auch zwischen 2014 und 2016 eine Garage errichtet. Mit einer Grundfläche von ca. 49 m²¹ ist die Garage größer dimensioniert als allgemein üblich. Sie besteht aus massivem Mauerwerk, das glatt geputzt und zartgrün gestrichen ist. Der Fußboden der Garage ist mit Fliesen belegt. Seitlich an der Garage sind ein großes Doppelfenster und eine Personentür eingebaut. Letztere führt vermutlich in einen Abstellraum. Als Einfahrt dient ein vermutlich elektrisch betriebenes Rollsegmenttor. Die Bekleidung des Flachdachs ist nicht einsehbar. Es wird ein Bitumenbahnenbelag angenommen. Der Ortgang des Daches ist umlaufend mit beschichteten Metallplatten bekleidet. Die Beschichtung zeigt allerdings bereits Erosionerscheinungen. Die Dachentwässerung ist innenliegend konstruiert. Das Regenwasser wird über 2 provisorisch anmutenden Kunststoffrinnen ins Freie geführt, von wo es im freien Fall auf das Gelände abgeleitet wird. Fallrohre o.ä. sind am Stichtag nicht vorhanden. Der Bodenanschluss an der Einfahrtsschwelle wurde noch nicht hergestellt. Ein Befahren der Garage ist daher am Stichtag mit PKW noch nicht möglich. Für die Garage sind Investitionen zu ihrer endgültigen Fertigstellung einzuplanen.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird der **marktangepasste Zeitwert der noch nicht ganz fertiggestellten Garage auf ca. 15.000,00 € geschätzt.**

5.4 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 den Bewertungsgrundstücken sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die in gehobenen Standard vorhandenen Einfriedungen auf dem Grundstück mit der lfd. 2 im Grundbuch,
- die Hof- und Wegebefestigungen auf dem Grundstück mit der lfd. 2 im Grundbuch,
- sowie die gärtnerischen Anlagen und Ziergegenstände auf dem Grundstück mit der lfd. 2 im Grundbuch,

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen auf dem Grundstück mit der lfd. 2 im Grundbuch weitestgehend gepflegt und in einem etwas mehr als üblichen Umfang zu beurteilen.

Die Außenanlagen auf dem Grundstück mit der lfd. 1 im Grundbuch sind unfertig und ungepflegt. Darüber hinaus sind sie mit Bauresten verrümpelt, die zu entsorgen sind.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

¹ Lt. Auskunft der Antragstellerin

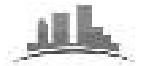


Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen, insbesondere Fertigstellungsmaßnahmen wird für **das Grundstück mit der lfd. 2** im Grundbuch auf **ca. 8.000,00 €** (nicht regionalisiert) geschätzt.

Bei dem **Grundstück mit der lfd. 1** im Grundbuch wurden die Unterhaltungsbesonderheiten bereits bei der Zeitwertschätzung der Garage berücksichtigt. Für die Außenanlagen dieses Grundstücks sind Investitionen zu planen, die der Sachverständige auf **ca. 5.000,00 €** schätzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Renovierung der Wand-, Fußboden und Deckenbekleidungen), solange sie sich im Rahmen des Üblichen bewegen, nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen zur Eigennutzung erworbenen Objekten vor Einzug an. Deshalb sind diese in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

An dieser Stelle sei nochmals darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich Umstände ergeben, die geeignet sind Investitionen zu ihrer Beseitigung zu erfordern. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise festgestellt, die einen nachhaltigen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen. In vorliegender Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass solche Veränderungen nicht vorliegen. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung der Wohnfläche

Das Wohnhaus konnte am Stichtag nicht von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund musste auf ein eigenes Aufmaß der Wohnfläche verzichtet werden. Die Wohnfläche des Einfamilien-Reihenmittelhauses wurde dem Sachverständigen von der Antragstellerin mit ca. 135,00 m² bekannt gegeben. Davon entfallen ca. 85 m² auf das Erd- und Obergeschoss, ca. 30 m² auf das Dachgeschoss und ca. 20 m² auf das Kellergeschoss, welche tlw. wohnlich ausgebaut ist

Die Wohnflächenangabe wurde vom Sachverständigen auf Plausibilität überprüft. Sie ist nur für vorliegende Wertermittlung verwendbar.

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Einfamilien-Reihenmittelhauses: ca. 135,00 m²

6.2 Gebäudestandard des Wohngebäudes

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	32,5 %	67,5 %	0,0 %

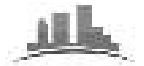
Die gewogene Gebäudestandard wird mit 3,7 abgeleitet

6.3 Gesamtnutzungsdauer

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, indem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie wird durch die technische Lebensdauer nach oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw. belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden.

In vorliegendem Fall wurde die Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird mit 80 Jahren angenommen.



6.4 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer 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.

Unter Beachtung der Modellkonformität wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichttag“ angesetzt. Diese kann sich allerdings dann verlängern (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilien-Reihenmittelhaus

Das 1960 /U7/ errichtete Gebäude wurde zwischen 2014 und 2016 kernsaniert und vollständig modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2016,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,
- geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile: ca. 10 %

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als fiktives Baujahr angesetzt. Zur Bestimmung des fiktiven Alters im Erneuerungsjahr wird ein geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile auf die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bezogen.

fiktives Alter im Erneuerungsjahr: $80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 8 \text{ Jahre}$.

Das „**vorläufige fiktive neue Baujahr**“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit: $\text{Jahr der Kernsanierung } 2016 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 8 \text{ Jahre} = 2008$.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem fiktiven neuen Gebäudealter ($2026 - 2008 = 18 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} =$) **62 Jahren**

Die Restnutzungsdauer des Einfamilien-Reihenmittelhauses wird auf 62 Jahre geschätzt.

Hinweis: Sowohl wirtschaftliche Gesamt-, als auch wirtschaftliche Restnutzungsdauern stellen lediglich modellbedingte Rechengrößen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren da. Sie sind nicht mit realen Lebenserwartungen von Gebäuden gleichzusetzen.



7 Verkehrswertermittlungen

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (Marktwerte i.S. § 194 BauGB) zweier Grundstücke, eines bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus, das andere mit einer Garage bebaut, in 39539 Hansestadt Havelberg, Friedensstraße 20, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungssichttag 24.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Havelberg	3481	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Havelberg	8	210/23	154 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Havelberg	3481	2	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Havelberg	8	210/25	176 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrund-



stück 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.

Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. 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 ((i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die Bewertungsgrundstücke werden den nachfolgenden Bewertungen als zukünftige Nutzungsvariante jeweils eine vorrangige Eigennutzung unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des jeweiligen Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesen Nutzungsmodellen am plausibelsten reflektiert werden können.

Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

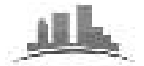
Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das **Bewertungsobjekt mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch** zu, da es mit seiner vorrangigen Einfamilienhausnutzung als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart des **Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch** nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).

Das **Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch** ist lediglich mit einem Nebengebäude bebaut/bebaubar. Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind die Verkehrswerte derart nutzbarer Grundstücke vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.



7.2 Bodenwertermittlungen

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

7.2.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Wertermittlungsstichtag	=	24.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	176 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	28 m

7.2.2.2 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Auswertzeitraum vor dem Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch im Zweitraum bis zum Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt er einen **Zuschlag von 5 % (Faktor 1,05)**.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die Richtwertdefinition (400 m²) und der tatsächlichen Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (176 m²) hält der Sachverständige eine **Zuschlagsanpassung in Höhe von 2 % (Faktor 1,02)** für gerechtfertigt.

Bauweise:

Im Gegensatz zur Richtwertdefinition ist die Lage des Bewertungsgrundstücks von einer offenen Bauweise geprägt. Die Definition der "Bauweise" i.S.d. §22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen. Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Durch die Reihenhausbauweise sind die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden so gering, dass die bei geschlossenen Bauweisen festgestellten Nachteile gegenüber einem freistehenden Objekt (z. B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen



und fehlender Sozialabstand) auch für das Bewertungsobjekt gelten. Da der Bodenrichtwert für geschlossene Bauweisen gilt und angenommen werden muss, dass eben diese Nachteile bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt sind, erfolgt aus diesem Grund **keine Anpassung** des Bodenrichtwerts an die abweichenden Bauweisen.

Zahl der Vollgeschosse:

Der Bodenrichtwert gilt für eingeschossige Bauweisen. Das Bewertungsgrundstück ist hingegen zweigeschossig bebaut und ist damit intensiver ausnutzbar als das Richtwertgrundstück. Zur Berücksichtigung dieses Umstands hält der Sachverständige einen **Zuschlag von 6,0 % (Faktor 1,06)** auf den Bodenrichtwert für angemessen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 25,00 €/m²
Anpassung: 25,00 €/m² x 1,05_{Stichtag} x 1,02_{Fläche} x 1,06_{Geschosse} = 28,38 €/m²
Bewertungsgrundstück: 28,38 €/m² x 176 m²_{Fläche} = 4.994,88 €; **rd. 5.000,00 €**

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch
wird zum Stichtag 24.03.2026 auf 5.000,00 € geschätzt.**

7.2.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

7.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Wertermittlungsstichtag	=	24.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	154m ²
Grundstückstiefe (t)	=	15 m

7.2.3.2 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Anpassung des Bodenrichtwerts an den Bewertungsstichtag erfolgt wiederum mit **Zuschlag von 5 % (Faktor 1,05)**.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

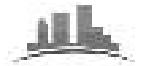
Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die kleinere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt wiederum mit **Zuschlag von 2 % (Faktor 1,02)**.

Das Grundstück ist lediglich mit einem Nebengebäude bebaut/bebaubar. Aus diesem Grund kann eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Bauweise/Anbauart und die Zahl der Vollgeschosse des Bewertungsgrundstücks verzichtet werden.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 25,00 €/m²
Anpassung: 25,00 €/m² x 1,05_{Stichtag} x 1,02_{Fläche} = 26,78 €/m²
Bewertungsgrundstück: 26,78 €/m² x 154 m²_{Fläche} = 4.124,12 €; **rd. 4.100,00 €**

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch
wird zum Stichtag 24.03.2026 auf 4.100,00 € geschätzt.**



7.3 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.3.1 Sachwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.3.1.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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.

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 dem 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.

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

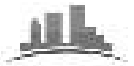
7.3.1.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

Gem. § 10 ImmoWertV 21 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modelansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV 21 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Gem. § 12 Abs. 6 sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten zu beschreiben.

Modell zur Ableitung des verwendeten Sachwertfaktors entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung



- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i. V. m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Kein Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

7.3.1.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind eine Rechen (Modell) -größe im Sachwertverfahren. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Standardstufen und müssen nicht zwingend mit den tatsächlichen Herstellungskosten übereinstimmen. Sie werden für die vorliegende Wertermittlung auf das einheitliche Index-Basisjahr 2010 zurückgerechnet. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) ausgehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **1.635,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile oder Einrichtungen 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. Sie werden in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. **Die auf Seite 12 dieses Gutachtens aufgeführten besonderen Bauteile werden mit einem Gesamtzuschlag von 44.000 € (Basisjahr 2010) berücksichtigt.**

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 190,6 %** zugrunde gelegt.

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Vorliegend = 1,00.



Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe **von 0,775** (Minderung = 22,50 %) abgeleitet.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige besondere Einrichtungen

Der Zuschlag für nicht erfasste werthaltige besondere Einrichtungen erfolgt nach ihrem Zeitwert (nach der Alterswertminderung). Er wird in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. **Der Kaminofen im Wohn-/Esszimmer ist ein solches Bauteil und wird mit einem Zeitwertzuschlag in Höhe von 1.500,00 € berücksichtigt.**

Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. 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 mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wird der Wert **der Außenanlagen pauschal auf ca. 18.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 4,59 %** des Gebäudesachwerts (392.538,53 €) und ist damit näherungsweise¹ modelkonform.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 und § 39 ImmoWertV 21)

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. 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. 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 eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses /U6/ unter Hinzuziehung aktueller Marktauswertungen² abgeleitet. Das Ergebnis wurde durch den Sachverständigen mit seinen eigenen Auswertungen und Besonderheiten des Bewertungsobjekts überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 32 % unterhalb (Faktor 0,68)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

Lassen sich lt. ImmoWertV 21 die allgemeinen Wertverhältnisse auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

In vorliegender Sachwertermittlung ist dies jedoch nicht der Fall.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten

¹ im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors 4,0 %

² <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/aktuelle-grundstuecksmarktinformationen-1664947885.html>



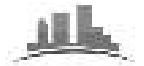
oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind.

So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -8.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

7.3.1.4 Sachwertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Reihenmittelhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.635,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	135,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige besondere Bauteile	+	44.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	264.725,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.565,85 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.565,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		62 Jahre
• prozentual		22,50 %
• Faktor	x	0,775
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	391.038,53 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige besondere Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	392.538,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		392.538,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	410.538,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	415.538,53 €
Sachwertfaktor	x	0,68
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	282.566,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Sachwert	=	274.566,20 €
	rd.	275.000,00 €



7.3.2 Ertragswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

7.3.2.1 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 bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.

7.3.2.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.1.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß § 32 ImmoWertV 21
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe



7.3.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des Rohertrags durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter (Pächter) zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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.

Das Bewertungsgrundstück wird mit seinem Wohnhaus am Bewertungsstichtag von seinem Miteigentümer eigengenutzt und ist vermutlich nicht vermietet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Wohngebäude incl. Nutzung der Nebengebäude auf ca. 850,00 € (6,30 €/m²).**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i.d.R. der Nettokaltmiete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil bestimmt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten - Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten - Wohnen	Wohnungen (Whg.) 135,00 m² × 14,40 €/m²	1.944,00 €
Mietausfallwagnis - Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	204,00 €
Summe		2.515,00 €

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durch-



schnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 1,80 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

7.3.2.4 Ertragswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Reihenmittelhaus	Gesamt	135,00	6,30	850,00	10.200,00
Summe		135,00		850,00	10.200,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.515,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.685,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 5.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 90,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.595,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 62 Jahren Restnutzungsdauer	× 37,175
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 282.344,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 287.344,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 287.344,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 8.000,00 €
Ertragswert	= 279.344,13 €
	rd. 279.000,00 €



7.3.3 Verkehrswertableitung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das 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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 275.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 279.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (c) beigegeben.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, abgeleiteter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$
das Ertragswertverfahren das Gewicht	$0,40 (c) \times 0,70 (d) = 0,28$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[275.000,00 € \times 1,00 + 279.000,00 € \times 0,28] \div 1,28 = \underline{\underline{\text{rd. 276.000,00 €}}}$

Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wird zum Stichtag 24.03.2026 auf rd. 276.000,00 € geschätzt.

7.3.4 Verkehrswertschätzung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 276.000,00 € abgeleitet. Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 5 % (Faktor 0,95) angebracht: $276.000,00 € \times 0,95 = 262.200,00 €$; rd. 262.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) des, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wird nach dem äußeren Eindruck zum Stichtag 24.03.2026 geschätzt mit

rd. 262.000,00 €
(in Worten: zweihundertzweiundsechzigtausend Euro)



7.4 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

7.4.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung eines unbebauten oder nur mit Nebengebäuden bebauten/bebaubaren Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) (z.B. Freilegungskosten, Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit und ggfs. der Wert von Pachtrechten) zu berücksichtigen.

7.4.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **marktübliche Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Garage ein Gesamtzeitwert in Höhe von 15.000,00 €** zum Ansatz.

Außenanlagen

Die Außenanlagen auf dem Grundstück mit der lfd. 1 im Grundbuch sind am Stichtag unfertig und ungepflegt. Darüber hinaus sind sie mit Bauresten verrumpelt, die zu entsorgen sind. Der **marktangepasste Zeitwert der fiktiv bereits revitalisierten Außenanlagen wird auf ca. 3.000,00 € geschätzt.**

Marktanpassung

Da es sich beim Wertansatz für das Nebengebäude, die Außenanlagen und den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks bereits um Daten des Immobilienmarktes handelt, kann auf weitere **Marktzu- oder Abschläge verzichtet** werden.

Unter den **besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen** versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Das Grundstück ist am Stichtag ungepflegt und tlw. verrumpelt. **Den Revitalisierungs- und Herstellungsaufwand der Außenanlagen schätzt der Sachverständige auf ca. 5.000,00 €.**

Hinweis: Die Fertigstellungsaufwendungen für die Garage sind bereits im Wertansatz für die Garage selbst berücksichtigt.

Pachtverhältnisse

Das Grundstück ist am Stichtag augenscheinlich **weder vermietet noch verpachtet.**

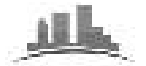
Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag unmittelbar nutzbar (rekultivierbar). Es ist **nicht mit außergewöhnlichen Wartezeiten zu rechnen.**

7.4.1.2 Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Bodenwert für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch		4.100,00 €
Wert der Nebengebäude	+	15.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	22.100,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	22.100,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Vergleichswert	=	17.100,00 €

Der vorläufige Verkehrswert (Vergleichswert) des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird zum Bewertungsstichtag 22.10.2025 auf rd. 17.100,00 € geschätzt.



7.4.2 Verkehrswertschätzung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 17.100,00 € abgeleitet. Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) angebracht: $17.100,00 \text{ €} \times 0,90 = 15.390,00 \text{ €}$; rd. 15.400,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) des Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch wird nach dem äußeren Eindruck zum Stichtag 24.03.2026 geschätzt mit

rd. 15.400,00 €

(in Worten: fünfzehntausendvierhundert Euro)

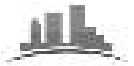
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Dem äußeren Eindruck zu Folge werden die beiden Bewertungsgrundstücke mit ihrem Wohnhaus und ihrer Garage am Bewertungsstichtag von ihrem Miteigentümer eigengenutzt und sind nicht vermietet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Dem äußeren Eindruck nach wird am Stichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> <u>Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch</u> Der Ortsgang des Garagendaches ist umlaufend mit beschichteten Metallplatten bekleidet. Die Beschichtung zeigt allerdings bereits Erosionserscheinungen. Die Dachentwässerung ist innenliegend konstruiert. Das Regenwasser wird über 2 provisorisch anmutenden Kunststoffrinnen ins Freie geführt, von wo es im freien Fall auf das Gelände abgeleitet wird. Fallrohre o.ä. sind am Stichtag nicht vorhanden. Der Bodenanschluss an der Einfahrtsschwelle wurde noch nicht hergestellt. Ein Befahren der Garage ist daher am Stichtag mit PKW noch nicht möglich. Für die Garage sind Investitionen zu ihrer endgültigen Fertigstellung einzuplanen. <u>Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch</u> Das Einfamilien-Reihenmittelhaus macht von außen einen standfesten und optisch gefälligen Eindruck. Nach den vorliegenden Informationen wurde es zwischen 2014 und 2016 /U8/ kernsaniert und anschließend modernisiert. Bis auf wenige Restarbeiten, wie z.B. an der straßenseitigen Terrasse wurden keine wesentlichen Baumängel oder Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt. Auf Grundlage der von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen /U8/ kann auch für den Innenausbau ein modernisierter und im Wesentlichen mangel- und schadensfreier Zustand unterstellt werden. Der Ausbaustandard ist hiernach als überwiegend gehoben einzuschätzen. Neben üblichen, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude ein relativ geringfügiger Fertigstellungs- und Instandsetzungsstau zu attestieren. Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Allerdings sind Forderungen der Gemeinde für ausgebliebene Grundsteuern 2025 und dbzgl. Mahngebühren in Höhe von 83,16 € (Stand 10.02.2026) offen. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 im Grundbuch ist als Teil einer Reihenhausanlage grenzbebaut. Lt. Auskunft von ortansässigen Passanten vor dem Bewertungsgrundstück sollen die Außenwände der Reihenhäuser durch Versprünge nicht auf den jeweiligen Grundstücken verlaufen. Diese Überbauungen sollen sich jedoch wechselseitig ausgleichen. Dennoch ist davon auszugehen, dass Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ist an seiner nordöstlichen Grenze grenzbebaut. Auch hier kann eine Überbauung nach § 912 ff BGB nicht vollends ausgeschlossen werden. Für beide Grundstücke gilt, dass eine abschließende Klärung dieser Sachverhalte eine ordentliche Vermessung erforderlich machen würde. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr allerdings Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Diese Einschätzung ist dadurch begründet, dass sich mögliche Wertvor- oder Nachteile von Überbauungen durch, unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern durch die Vereinbarung einer Überbaurente weitestgehend ausgleichen. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



8.2 Übersicht über die Verkehrswerte

Die Einzel-Verkehrswerte wurden unter den Punkten 7.3 und 7.4 dieses Gutachtens geschätzt.

Aus mehreren Grundstücken bestehende Immobilien werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Einzelgrundstücke orientieren. Es folgt:

$$15.400,00 \text{ €} + 262.000,00 \text{ €} = \underline{277.400,00 \text{ €}}$$

Die geschätzten Werte können nach Ansicht des Sachverständigen als plausibel angehalten werden und bedürfen keiner weiteren Korrektur.

**Die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)
zweier Grundstücke,
eines bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus,
das andere mit einer Garage bebaut,
in 39539 Hansestadt Havelberg, Friedensstraße 20,
werden nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 24.03.2026
geschätzt mit**

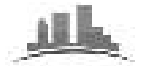
Grundstück Blatt 3481:	Lfd. Nr. 1 im BV	Lfd. Nr. 2 im BV
Flur:	8	8
Flurstücke:	210/23	210/25
Grundstücksfläche:	154 m ²	176 m ²
Verkehrswerte:	rd. 15.400,00 €	rd. 262.000,00 €

**Der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke
wird geschätzt auf
rd. 277.400,00 €**

(in Worten: zweihundertsiebenundsiebzigtausendvierhundert 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. 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.

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



Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen, bitte ich zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich garantiere, dass zu Recht beanstandete Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen erhoben.

Magdeburg, den 28. April 2026

Heiko Wilke
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
(Reg.-Nr. S 1011-68)

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



9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen (nicht maßstäblich)
- Anlage 5: Fotodokumentation

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



Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(nicht maßstäblich)

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 2: örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)

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



Anlage 4 Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen (nicht maßstäblich)

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



Anlage 5

Fotodokumentation

Da vom Bewohner des Grundstücks keine Genehmigung zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen eingeholt werden konnte, wurde im Folgenden darauf verzichtet.



Grundstück lfd. Nr. 2 - Vorderansicht



Grundstück lfd. Nr. 2 – Vorderansicht rechts



Grundstück lfd. Nr. 2 - Hauseingang



Grundstück lfd. Nr. 2 – Terrasse EG



Grundstück lfd. Nr. 2 - Balkon



Grundstück lfd. Nr. 2 - Dachaustritt



7

Grundstück lfd. Nr. 2 - Rückansicht



8

Grundstück lfd. Nr. 2 - Rückansicht rechts



9

Grundstück lfd. Nr. 2 - Schornstein



10

Grundstück lfd. Nr. 2 - Gaube



11

Grundstück lfd. Nr. 2 - Terrasse EG



12

Weg hinter dem Grundstück lfd. Nr. 2



Grundstück lfd. Nr. 1 - Vorderansicht

13



Grundstück lfd. Nr. 1 – Schäden an Ortungs-
blende

14



Grundstück lfd. Nr. 1 – Ableitung Dachentwässerung

15



Gerümpel auf dem Grundstück lfd. Nr. 1

16

Friedensstraße rechts (Osten)

Friedensstraße links (Westen)

17

18