

Kein Original!
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Bittkauer Weg 14
39517 Tangerhütte/OT Ringfurth
Blatt 636, lfd. Nr. 1
von Ringfurth**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 18/24

Aktenzeichen:

244915B

Ausführender Gutachter:

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



2 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	0
2	Ergebnisübersicht	2
3	Allgemeine Angaben	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	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	8
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	9
5.2	Einfamilienhaus	9
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	9
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.3	Zustand des Gebäudes	11
5.3	Nebengebäude	11
5.4	Außenanlagen	12
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	12
6	Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer	15
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	15
6.2	Gebäudestandard (fiktiv nach Modernisierung)	15
6.3	Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	15
6.4	Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	16
7	Verkehrswertermittlung	18
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
7.2	Bodenwertermittlung	20
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	20
7.3	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	21
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	21
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	21
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
7.3.4	Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück	24
7.4	Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück	25
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	25
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	25
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
7.4.4	Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück	27
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück	28
8	Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte	29
8.1	Zusätzliche Angaben	29
8.2	Verkehrswertschätzung	31
9	Verzeichnis der Anlagen	32



3 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Bittkauer Weg 14, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 636 von Ringfurth.
Objektart:	Ein, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück im nordöstlichen Ortsgebiet von Ringfurth.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	29. August 2024 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungstichtag:	29. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	29. Oktober 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39517 Tangerhütte/OT Ringfurth, Bittkauer Weg 14,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 29.10.2024
geschätzt mit**

rd. 62.000,00 €

(in Worten: zweiundsechzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten, zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



4 Allgemeine Angaben

4.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

- Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
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.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 29.10.2024 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.
- Die Besichtigung konnte in Wesentlichen nur von der südöstlichen Grundstücksgrenze (Bittkauer Weg) und vom nordwestlichen Ackerrand (Rückseite des Grundstücks) aus erfolgen. Die Einsichtnahme war von hier aus auch nur sehr begrenzt möglich. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen.
- 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.**

4.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 11.11.2024 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 15.10.2024 mit Aktualitätsstand vom 14.10.2024.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 636 von Ringfurth des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 28.08.2024, zuletzt geändert am 27.06.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 15.10.2024.
- /U5/ Auskunft des Amtes der Stadt Tangerhütte zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 23.10.2024.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.

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 November 2024.
- /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.
- /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 November 2024) 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).



5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	um 1898 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund einer Gebäudeinschrift)
Gemarkung:	Ringfurth
Lage:	39517 Tangerhütte/OT Ringfurth, Bittkauer Weg 14
Blatt:	636; lfd. Nr. 1
Flur:	5
Flurstück:	25/3
Grundstücksgröße:	1.100 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.

5.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuchblatt 636 von Ringfurth 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	Ringfurth 5 25/3	Wohnbaufläche, Grünfläche Bittkauer Weg (Ringfurth) 14	1.100

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 18/24); eingetragen am 27.06.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des 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.

5.1.1 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 verfahrensimmun ist. Es wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



5.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Amts der Stadt Tangerhütte 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.

5.2 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:	Nach den Recherchen des Sachverständigen wurde für die Lage des Bewertungsgrundstücks noch kein Flächennutzungsplan aufgestellt. Nach Einschätzung des Sachverständigen entspricht die tatsächliche Bebauung am Stichtag der einer „gemischten Baufläche (M)“, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO.
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 Stadt Tangerhütte liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurde neben der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ keine Satzung besonders hervorgehoben. (vgl. auch https://www.tangerhuette.de/de/satzungen/satzungen-der-einheitsgemeinde-stadt-tangerhuette01.html) Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch diese Satzungen nicht wesentlich 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 das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen des Amts der Stadt Tangerhütte und eigenen Recherchen des Sachverständigen sind das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung nicht denkmalgeschützt. (vgl. auch https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 1.100 m ² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.
---	--



5.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Ringfurth ist eine Ortschaft und ein Ortsteil der Stadt Tangerhütte im Süden des Landkreises Stendal in Sachsen-Anhalt. In einem Gebietsänderungsvertrag zwischen der Stadt Tangerhütte und allen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Tangerhütte-Land wurde deren Eingemeindung nach Tangerhütte geregelt. Dem Vertrag stimmte der Gemeinderat Ringfurth am 12. Mai 2010 zu. Er wurde vom Landkreis als unterer Kommunalaufsichtsbehörde genehmigt und die Eingemeindung trat am 31. Mai 2010 in Kraft.

Ringfurth, ein Straßendorf mit Kirche, liegt neun Kilometer südöstlich von Tangerhütte und südlich der Städte Tangermünde und Stendal an einem Gleithang am linken Ufer der Elbe, die hier einen S-förmigen Bogen beschreibt. Durch das Dorf führt der Elberadweg. Das walddreiche Gebiet zwischen Elbe und Tanger ist überwiegend flach, fällt aber zum Elbtal um bis zu 20 Meter ab. Die Elbe bildet die Grenze zum Landkreis Jerichower Land. Ringfurth liegt an der Elbuferstraße (Tangermünde–Kehmert). Des Weiteren besteht eine Straßenverbindung nach Tangerhütte. Es verkehren Linienbusse und Rufbusse der Regionalverkehrsbetriebe Westsachsen (RVW) unter dem Markennamen *stendalbus*. Im neun Kilometer entfernten Mahlwinkel und in Tangerhütte selbst bestehen Bahnanschlüsse nach Magdeburg und Stendal. Neben kleinen Handwerksbetrieben spielt in Ringfurth die Landwirtschaft – besonders Tierzucht und Milchviehhaltung – eine große Rolle.

(auszugsweise aus Wikipedia)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Dorfgebiet von Ringfurth. Eine besondere wirtschaftliche oder touristische Bedeutung kann dem Ort nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Ringfurth niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 7,00 €/m² als überaus gering eingeschätzt werden.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Tangerhütte/OT Ringfurth: ca. 124 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023), leicht rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen ¹ zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none">• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 50km,• nach Stendal ca. 33 km,• nach Tangerhütte ca. 10 km,• nach Tangermünde ca. 25 km.
Bundesstraßen:	B 189 westlich bei Dolle (23 km), B188 und B107 bei Tangermünde.
Autobahnzufahrt:	A2 bei Magdeburg und Burg sowie A14 bei Dolle und Magdeburg.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bushaltestelle im Ort, Bahnhöfe in Mahlwinkel, Tangerhütte und Stendal vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	In der näheren Umgebung überwiegend ein – zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Im Dorf kaum vorhanden. Die Versorgung wird durch die nahe gelegenen größeren Ortschaften gewährleistet. Ein KFZ ist günstig.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Bittkauer Weg“ ist eine Kreisstraße (K1471) deren Oberfläche mit einem Granit-Kopfsteinpflaster in überwiegend gutem Zustand befestigt ist. Vor dem Bewertungsgrundstück läuft die Straße in einer Regenablaufrinne aus. Dahinter erstrecken sich Grünstreifen und Vorgärten. Auf der gegenüberliegenden Seite ist die Straße durch einen Bordstein abgegrenzt. Dahinter wurde ein breiter Grünstreifen mit Alleebäumen, einem Bürgersteig und einer Straßenbeleuchtung errichtet.

¹ optimierte Route; ins Zentrum



Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den Recherchen des Sachverständigen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon am Grundstück an. Die Abwasserentsorgung erfolgt vermutlich dezentral. Ob diese Entsorgung über ein amtlich gefordertes System (vollbiologisch oder geschlossene Sammelgrube) erfolgt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dem so ist.
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. <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 ist zweiseitig mit Nebengebäuden grenzbebaut. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Sie können jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. 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.

5.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag mit einem vermutlich um 1898 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten Einfamilienhaus und drei Nebengebäuden bebaut.

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber vielfach sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Lediglich die Dachbekleidung des Wohnhauses und die Schornsteinverrohrung wirken neuwertig. Ansonsten ist anzunehmen, dass in den letzten Jahrzehnten nur die notwendigsten Instandsetzungsarbeiten und keine weiteren Modernisierungen stattgefunden haben. Auch die Nebengebäude, vermutlich Schuppen oder private Werkstatt, wirken sanierungsbedürftig oder unfertig. So müssen nach dem äußeren Eindruck für alle Gebäude wertrelevante, z.T. erhebliche Unterhaltungsinvestitionen erwartet werden.

Das Bewertungsobjekt wirkte am Tag der Ortsbesichtigung unbewohnt.

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante eine Sanierung/Modernisierung des Einfamilienhauses und der Nebengebäude. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer Einfamilienhausnutzung interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.



6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung). 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 nicht möglich war die Gebäude 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. Die diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften des Grundstücks. 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.

6.2 Einfamilienhaus

6.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: *Vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut. Auf der Hofseite befindet sich ein Eingangsanbau. Der Anbau beherbergt vermutlich auch die Heizung und das Öl-Tanklager. Abweichend von der Darstellung in der Liegenschaftskarte wurde der Anbau (vermutlich für das Tanklager) bis zur östlichen Giebelwand erweitert.*

Baujahr: Um 1898 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund einer Gebäudeinschrift)

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.

Die Dachbekleidung und die Schornsteinverrohrung wirken am Stichtag neuwertig und modernisiert. Es wird angenommen, dass die Erneuerung der Schornsteinverrohrung mit einem Austausch der Heizung einhergegangen ist, weil dies üblichem Handeln entspräche. Weitere wertrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt.

Hinweis:

Die noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes werden fiktiv als bereits durchgeführt berücksichtigt



6.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerkskonstruktion.
Fundamente:	<i>Vermutlich Feldsteinfundamente.</i>
Außenwände:	Rotes Ziegelsteinmauerwerk, ungedämmt, straßenseitig glatt verputzt (alt und rissig, erneuerungsbedürftig) ansonsten Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich. Die giebelseitigen Sockel bestehen aus Feldsteinmauerwerk.
Innenwände:	<i>Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk oder Fachwerk, glatt verputzt.</i>
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.</i>
Geschosstreppe:	<i>Baujahrstypische, gerade und relativ steile Holzeinschubtreppe mit Tür und Seitenverkleidung, schmale Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf – erneuerungswürdig.</i>
Hauseingang:	<i>Der Hauseingang befindet sich auf der straßenabgewandten Nordwestseite des Gebäudes und war nicht einsehbar. Es wird ein nahezu ebenerdiger Eingang, ggfs. mit flacher Betonschwelle im Anbau vermutet. In der Annahme des Sachverständigen gelangt man durch eine einflüglige, erneuerungsbedürftige, einfache Holztür mit Oberlicht in den Eingangsanbau, der dann vermutlich in das Gebäude führt. Der Heizungsraum ist durch eine weitere Außentür zu erreichen.</i>

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Eindeckung aus Tonziegel in optisch neuwertigem Zustand. <i>Es wird angenommen, dass eine Unterspannbahn vorhanden ist.</i>
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblech, <i>Entwässerung vermutlich auf das umliegende Gelände.</i>

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich einfaches Laminat, textile Beläge oder Fliesen.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Putz oder Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i>
Bäder und Küchen:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Fliesen.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Fliesen oder Tapete gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Putz oder Tapete gestrichen oder einfache Paneele.</i>

Fenster und Türen

Fenster:	Ein- und zweiflüglige, Holzfenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschläge, Garnituren in einfachem Standard, zumindest straßenseitig 2x mit Rollläden aus Kunststoff. Sämtliche Fenster machen einen verbrauchten Eindruck und sollten erneuert werden.
Türen:	
Hauseingangstür:	<i>Einfache, einflüglige Hauseingangstür aus Holz, gestrichen, mit Glaseinsätzen. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard. Unzureichende Wärmedämmung und unterdurchschnittlicher Einbruchschutz.</i>



Innentüren: *Einflüglige, Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, überwiegend glatte Blätter, mehrfach gestrichen. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard. Zumindest aufarbeitungswürdig.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: *Vermutlich veraltete Installation unter Putz in mittlerem Standard; vermutlich Schraubsicherungen und überwiegend noch Aluminiumleitungen, ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe. Insgesamt erneuerungswürdig.*

Sanitärinstallation: *Vermutlich überwiegend veraltete und verbrauchte Installation in einfachem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz. Insgesamt erneuerungswürdig.*

Heizung und Warmwasserversorgung: *Nach dem äußeren Eindruck wurden Hinweise auf eine zentrale Öl-Niedertemperaturheizung festgestellt. Es wird angenommen, dass sie relativ neuwertig ist und im auch in einem Veräußerungsfall weiter betrieben werden kann. Die Wärmeversorgung erfolgt vermutlich über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen erfolgt. Die Heizleitungen sind vermutlich auf Putz verlegt. Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich auch über die Öl-Heizung oder über Boiler an den Entnahmestellen.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: *Vermutlich kleine besonderen Bauteile vorhanden.*

Besondere Einrichtungen: *Aufgrund eines zweiten Schornsteins für feste Brennstoffe wird ein diesbezügliches Befeuerungssystem angenommen. (Kamin- oder Kachelofen, Küchenherd)*

Hinweis:

Vorstehende Beschreibung der besonderen Bauteile/Einrichtungen hat lediglich informatorischen Charakter. Aus Gründen der Modelltreue zur Ableitung des Sachwertfaktors (vgl. 7.3.2 in diesem Gutachten) werden o.g. Bauteile bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts nicht erfasst.

6.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber bis auf die Dachbekleidung und vermutlich auch die Heizung einen umfassend instandhaltungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Sämtliche von außen erkennbaren Gebäudeteile wirken ungepflegt, verbraucht und seit Jahren nicht mehr instandgehalten oder modernisiert. Die Fassaden sind ungedämmt und der Außenputz ist alt, mit mehreren Rissen durchzogen und verwittert. Die Anbauerweiterung ist noch unverputzt. Auch die Fenster und Rollläden sind verwittert und sollten erneuert werden.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird auch im Gebäudeinneren mit einer überwiegend veralteten und verbrauchten Ausstattung gerechnet.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau** zu attestieren.

6.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich drei Nebengebäude. Soweit erkennbar handelt es sich dabei um einen ehemaligen Stall mit Tenne, einem flachen, massiven Flachdachbau und einen kleinen massiven Schuppenanbau an der Südwestgrenze des Grundstücks. Es wird angenommen, dass alle Nebengebäude bis zum Stichtag zu Abstellzwecken gedient haben.

Der ehemalige Stall besteht vermutlich aus Ziegelsteinmauerwerk und ist glatt verputzt (alt und verwittert). Das Satteldach ist mit alten und erneuerungswürdig wirkenden Biberschwänzen gedeckt. Der Dachstuhl macht einen geraden und stabilen Eindruck. Der Stall besitzt augenscheinlich eine Tenne mit äußerer Beschickungsklappe an der hofseitigen Traufseite. Es wird angenommen, dass das Gebäude eine Elektroinstallation älteren Baujahrs besitzt. Für das Gebäude sind wertrelevante Unterhaltungsinvestitionen einzuplanen.



Der Flachdachbau besteht ebenfalls überwiegend aus Ziegelsteinmauerwerk. Er wurde jedoch vorn und hinten mit Beton-Hohlblocksteinen bzw. Kalksandsteinziegeln angehoben. Westlich des Gebäudes an den ehemaligen Stall angebaut. Die Fassaden sind überwiegend unverputzt. Bis auf ein Fenster auf der Rückseite, das aus einem einfach verglasten, feststehenden Metallrahmenfenster besteht, konnten keine Türen und Fenster eingesehen werden. Das nach Nordwest abfallende Pultdach ist mit Bitumenbahnen in gutem Zustand gedeckt. Es ist anzunehmen, dass auch dieses Gebäude über eine Elektroinstallation älteren Baujahrs verfügt. Beim Flachdachanbau machen sich wertrelevante Fertigstellungs- und Unterhaltungsmaßnahmen notwendig.

Bei dem Schuppenanbau an der Südwestgrenze des Grundstücks handelt es sich um einen massiven Anbau an das benachbarte Nebengebäude. Soweit einsehbar ist der Anbau in einem ruinösen Zustand und wurde wahrscheinlich in den letzten Jahren auch nicht mehr genutzt. Er sollte abgerissen werden.

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 werden die **Zeitwerte der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

Ehemaliger Stall:	7.000,00 €
Flachdachanbau:	5.000,00 €
Schuppenanbau:	<u>-1.500,00 €</u>
Insgesamt	10.500,00 €

6.4 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 dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Anlagen der dezentralen Abwasserentsorgung,
- die Einfriedungen (überwiegend verfallen und abbruchreif)
- die Hof- und Wegebefestigungen,
- sowie die gärtnerischen Anlagen wie z.B. Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Der einsehbare Bereich wirkt verwahrlost und pflegebedürftig. Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind Unterhaltungsaufwendungen zu erwarten, die in diesem Gutachten unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden.

6.5 Unterhaltungsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses 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.

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 1.500,00 €/m²_{WN} (nicht regionalisiert)** geschätzt.



Der Umfang sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für Reparaturen und reine Instandsetzungen wird mit insgesamt ca. 20.000,00 € berücksichtigt. Dieser Ansatz berücksichtigt auch die Revitalisierung der Außenanlagen.

In den Vergleichsobjekten und Vergleichskaufpreisen sind zumeist bereits modernisierte und bereits genutzte Bau- bzw. Ausstattungsteile enthalten. Als Zweitnutzer können Erwerber bebauter Immobilien diese Bauteile üblicherweise nicht mehr selbst gestalten. Hinzu kommt der merkantile Aspekt, dass das Objekt bereits benutzt ist. In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst aus diesen Vergleichskaufpreisen und damit unter der Annahme ermittelt, dass die jeweiligen Bau- und Ausstattungsteile schon modernisiert aber auch vom Voreigentümer genutzt sind.

Bei den in den Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten als selbst durchzuführen beinhalteten Maßnahmen ist in Betracht zu ziehen, dass ihm als Erwerber dann die Möglichkeit zufällt, diese Maßnahmen nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten zu können und er der Erstnutzer dieser Investitionen sein kann, was hingegen einen positiven Umstand für ihn darstellt. Darum wird in dieser Wertermittlung für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) angebracht. Von dem so ermittelten „Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag des modernisierten Objekts“ werden dann die „gesamten Investitionskosten“ in Abzug gebracht.

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.

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen		1.300,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	90,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	117.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	20.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		20.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	137.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	116.450,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	99.450,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.850,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	90,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	256.500,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,39
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 168.590,66 € x 0,39 x (1,25 – 1)	=	16.437,59 €



Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		70,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	90,00 m ²
Kostenanteil Modernisierung	×	12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	=	3.780,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	116.450,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	16.437,59 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+	3.780,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	2.500,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	=	–98.732,41 €
rd.		–98.700,00 €

Hinweis:

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.



7 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

7.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

Das Wohnhaus konnte am Stichtag nicht von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund musste auf ein eigenes Aufmaß der Wohnfläche verzichtet werden.

Die zur Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) notwendigen, vor Ort nicht abnehmbaren Außenmaße des Gebäudes wurden der Darstellung der Flurkarte entnommen. Für den Ansatz der Wohnfläche kommt dann ein Verfahren nach Sprengnetter /L7/ zur Anwendung, mit dessen Hilfe sich die Wohnfläche mittels eines Index mit hinreichender Genauigkeit aus der zuvor ermittelten Brutto-Grundfläche (BGF) ableiten lässt. Der nachfolgend verwendete Faktor wurde entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung für nichtunterkellerte, eingeschossige Wohnhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ausgewählt und an die Merkmale des zu bewertenden Gebäudes angepasst.

Bruttogrundfläche: EG/DG: 12,00 m x 8,00 m x 2 Geschosse = 192,00 m²

Anbau: 9,00 m x 5,00 m = 45,00 m²

Gesamt: = **237,00 m²**

Wohnfläche: 237,00 m² x 0,37_{Index} = 87,69 m²; **rd. 90,00 m²**

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: ca. 237,00 m²

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: ca. 90,00 m²

7.2 Gebäudestandard (fiktiv nach Modernisierung)

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
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 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	10,0 %	75,0 %	15,0 %	0,0 %

Die gewogene Gebäudestandard wird mit 3,1 abgeleitet

7.3 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

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 Einfamilienhauses wird mit 80 Jahren angenommen.

7.4 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

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 Wertermittlungsstichtag“ 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 Einfamilienhaus

Das nach Schätzung des Sachverständigen um 1898 errichtete Gebäude wurde zurückliegend vermutlich tlw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind jedoch weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
Summe		3,0	12,0



Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „**überwiegend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1898 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische**) **Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren**
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 49 Jahren.**

Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen auf 49 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.



8 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 39517 Tangerhütte/OT Ringfurth, Bittkauer Weg 14, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ringfurth	636	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ringfurth	5	25/3	1.100 m ²

8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

8.1.1 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).

8.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

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



8.1.2.2 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 das Bewertungsgrundstück wird der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine vorrangige Eigennutzung der Immobilie unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell 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 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 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).



8.2 Bodenwertermittlung

8.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **7,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

8.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.100 m ²

8.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, weil anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbaren Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den sehr niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine im Grunde nicht vorhandene Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist. Aus diesem Grund kann auch auf Zu- oder Abschläge bzgl. der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale verzichtet werden.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 7,00 €/m²

Bewertungsteilbereich: $7,00 \text{ €/m}^2 \times 1.100 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = \underline{\underline{7.700,00 \text{ €}}}$

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 29.10.2024
auf 7.700,00 € geschätzt.**



8.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

8.3.1 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.

8.3.2 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

8.3.3 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 **1.702,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen. **Zur Berücksichtigung der nicht in der Wohnfläche enthaltenen Anbaunutzfläche (für Heizung und Öl-Tanklager) wird ein „Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile“ in Höhe von 10.000,- € angebracht.**

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 184,0 %** 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 **0,6125** (Minderung = 38,75 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Gesamtzeitwert in Höhe von 10.500,00 €** zum Ansatz.

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 wird der Wert **der revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 10.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 4,14 %** des Gebäudesachwerts (241.670,24 €) 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. 35 % unterhalb (Faktor 0,65)** 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 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 Werteeinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -98.700,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

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

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



8.3.4 Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.168,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	90,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.120,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	377.420,80 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	377.420,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
• prozentual		38,75 %
• Faktor	x	0,6125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	231.170,24 €
Zuschlag für Nebengebäude (Zeitwert)	+	10.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	241.670,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		241.670,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.670,24 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	259.370,24 €
Sachwertfaktor	x	0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	168.590,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	98.700,00 €
Sachwert	=	69.890,66 €
	rd.	69.900,00 €



8.4 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück

8.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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.

8.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

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



8.4.3 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 Grundstück machte am Tag der Ortsbesichtigung einen unbewohnten Eindruck. Es wird davon ausgegangen, dass es bislang eigengenutzt war und am Stichtag weder vermietet noch verpachtet ist.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude incl. Nutzung der Nebengebäude auf ca. 5,70 €/m² (513,00 €).**

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. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten - Wohnen	Wohnungen (Whg.) 90,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.242,00 €
Mietausfallwagnis - Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	123,12 €
Summe		1.716,12 €

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 **1,25 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

8.4.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus + Nebengebäude	Wohnung	90,00	5,70	513,00	6.156,00
Summe		90,00		513,00	6.156,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.156,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.716,12 €
jährlicher Reinertrag	=	4.439,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 7.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	96,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.343,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	36,476
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	158.438,25 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	166.138,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	166.138,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	98.700,00 €
Ertragswert	=	67.438,25 €
	rd.	67.400,00 €



8.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück

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. 69.900,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 67.400,00 €** 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 Ergebniszuverlässlichkeit** 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 gerade ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,00 (a) \times 0,80 (b) = \mathbf{0,80}$
das Ertragswertverfahren das Gewicht	$0,40 (c) \times 0,60 (d) = \mathbf{0,24}$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[69.900,00 € \times 0,80 + 67.400,00 € \times 0,24] \div 1,04 = \mathbf{rd. 69.000,00 €}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 29.10.2024 auf rd. 69.000,00 € geschätzt.**



9 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

9.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Grundstück machte am Tag der Ortsbesichtigung einen unbewohnten Eindruck. Es wird davon ausgegangen, dass es bislang eigengenutzt war und am Stichtag weder vermietet noch verpachtet ist.
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> Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, aber bis auf die Dachbekleidung und vermutlich auch die Heizung einen umfassend instandhaltungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Sämtliche von außen erkennbaren Gebäudeteile wirken ungepflegt, verbraucht und seit Jahren nicht mehr instandgehalten oder modernisiert. Die Fassaden sind ungedämmt und der Außenputz ist alt, mit mehreren Rissen durchzogen und verwittert. Die Anbauerweiterung ist noch unverputzt. Auch die Fenster und Rollläden sind verwittert und sollten erneuert werden. Aufgrund des äußeren Eindrucks wird auch im Gebäudeinneren mit einer überwiegend veralteten und verbrachten Ausstattung gerechnet. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau 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. <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.	<p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u></p> <p>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.</p> <p>Das Grundstück ist zweiseitig mit Nebengebäuden grenzbebaut. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Sie können jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.</p> <p>Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>
----	---

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



9.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 69.000,00 € abgeleitet. Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) angebracht: $69.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 62.100,00 \text{ €}$; rd. 62.000,00 €

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39517 Tangerhütte/OT Ringfurth, Bittkauer Weg 14,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 29.10.2024
geschätzt mit**

rd. 62.000,00 €
(in Worten: zweiundsechzigtausend 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.

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 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 17. November 2024

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



10 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: 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!



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

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



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de



Anlage 4 Fotodokumentation



1



2

Vorderansicht

Vorder- und Seitenansicht links



3



4

Westlicher Giebel mit Jahresinschrift

Östlicher Giebel



5

Vorgarten und straßenseitige Fassade



6

Fenster im EG (exemplarisch)



7

Ehemaliger Stall



8

Flachdachanbau



Schuppenanbau mit Grundstücksgrenze

9



Rückansicht

10



Umgebung rechts - östlich

11



Umgebung links - westlich

12