

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**

**nach dem äußeren Eindruck  
über die Verkehrswerte (Marktwerte i. S. § 194 BauGB)  
zweier Grundstücke, eines mit einem Einfamilienhaus bebaut,  
das andere als Freizeitfläche nutzbar**



**Bewertungsobjekt:**

**Kiebitzberg 39  
39576 Stendal  
Blatt 15971, lfd. Nrn. 1 und 3  
von Stendal**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Stendal**

**Geschäftsnummer:**

**7 K 34/24**

**Aktenzeichen:**

**254907B**

---

**Ausführender Gutachter:**

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



## 2 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	0
2	<b>Ergebnisübersicht</b>	2
3	<b>Allgemeine Angaben</b>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<b>Beschreibung des Bewertungsobjekts</b>	5
4.1	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation</b>	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.1	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	<b>Öffentlich-rechtliche Situation</b>	6
4.3	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung</b>	7
4.4	<b>Derzeitige und zukünftige Nutzung</b>	9
5	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	10
5.1	<b>Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung</b>	10
5.2	<b>Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im GB</b>	10
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.3	Zustand des Gebäudes	12
5.3	<b>Nebengebäude</b>	12
5.4	<b>Außenanlagen</b>	13
5.5	<b>Fertigstellungs- und Unterhaltungsbesonderheiten</b>	13
6	<b>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</b>	15
6.1	<b>Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche</b>	15
6.2	<b>Gebäudestandard</b>	15
6.3	<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	15
6.4	<b>Restnutzungsdauer</b>	16
7	<b>Verkehrswertermittlungen</b>	17
7.1	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	17
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
7.2	<b>Bodenwertermittlungen</b>	19
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
7.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	19
7.2.3	Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch	20
7.3	<b>Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch</b>	21
7.3.1	Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	21
7.3.2	Ertragswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	26
7.3.3	Verkehrswertableitung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch	29
7.4	<b>Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch</b>	31
7.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	31
7.4.2	Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch	31
8	<b>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</b>	32
8.1	<b>Zusätzliche Angaben</b>	32
8.2	<b>Verkehrswertschätzung</b>	34
9	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	36



### 3 Ergebnisübersicht

## GUTACHTEN

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

<b>der Grundstücke:</b>	Kiebitzberg 39, lfd. Nrn. 1 und 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 15971 von Stendal.
<b>Objektart:</b>	Ein, mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück am östlichen Stadtrand von Stendal sowie ein weiteres, dahinterliegendes und nur als Garten-/Freizeit oder Grünlandfläche nutzbares Grundstück.
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
<b>Auftragsdatum:</b>	11. April 2025 (Eingang der Bestellung).
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	07. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
<b>Qualitätstichtag:</b>	07. Mai 2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).

**Die Verkehrswerte (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks  
sowie eines weiteren, nur als Garten-/Freizeit oder Grünlandfläche  
nutzbaren Grundstücks  
in 39576 Stendal, Kiebitzberg 39,  
werden nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 07.05.2025 geschätzt mit**

Grundstück	Blatt 15971	Blatt 15971
<b>Lfd Nr.</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Flur:</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Flurstück(e):</b>	<b>916</b>	<b>1662, 1663, 1664</b>
<b>Größe:</b>	<b>887 m<sup>2</sup></b>	<b>3.190 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzung:</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Freizeit/Garten</b>
<b>Verkehrswerte:</b>	<b>401.000,00 €</b>	<b>37.500,00 €</b>

**Der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke wird geschätzt auf**

**rd. 438.500,00 €**

**(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausendfünfhundert Euro)**



## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Feststellung der Verkehrswerte beider Grundstücke für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.</p> <p>Dieses Gutachten besteht aus 36 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.</p> <p><i>Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.</i></p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 07.05.2025 durchgeführt. An ihr nahmen lediglich der Geschäftsführer der Eigentümerin (Firma) sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Der Mieter des Grundstücks konnte nicht zum Ortstermin erscheinen und ließ über die Eigentümerin ausrichten, dass er keine Besichtigung seiner Mietsache wünsche.</p> <p>Aus diesem Grund konnte die Besichtigung im Wesentlichen nur von den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen aus erfolgen. Die im Ortstermin erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen oder eingeholten Informationen des Sachverständigen.</p> <p>Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten <b>nach dem äußeren Eindruck</b> zu erstellen. <b>Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung ggfs. einen entsprechenden Abschlag.</b></p>
Besonderheiten dieser Wertermittlung:	<p>Vorliegender Bewertungsauftrag sieht die Verkehrswertschätzung von zwei unmittelbar benachbarten Grundstücken<sup>1</sup> vor.</p> <p>Gem. § 63 Abs. 1, Satz 1 ZVG sind mehrere zu versteigernde Grundstücke einzeln anzubieten. Wenn die Grundstücke, „mit einem einheitlichen Bauwerk überbaut sind“, können sie gem. § 63 Abs. 1 Satz 2 „auch gemeinsam ausgebaut werden“. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weil beide Grundstücke prinzipiell selbstständig veräußerbar sind. <b>Aus diesem Grund erfolgt eine getrennte Wertermittlung beider Grundstücke.</b></p> <p>Aufgrund ihrer Lage und Nutzungsmöglichkeiten beider Grundstücke ist die Möglichkeit eines Gesamtausgebots<sup>2</sup> nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird auch der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke geschätzt und dargestellt.</p>

### 4.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

#### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 09.05.2025 elektronisch auf der Internetseite [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://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 24.04.2025 mit Aktualitätsstand vom 23.04.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 15971 von Stendal des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 25.03.2025, zuletzt geändert am 15.01.2025.

<sup>1</sup> vgl. Anlage 3

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



- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 22.04.2025.
- /U5/ Auskunft des Amts der Stadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 19.05.2025.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Informationen des Geschäftsführers der Eigentümerin zu den Bewertungsobjekten.

#### **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 Mai 2025.
- /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 Mai 2025) 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:	Der Eigentümerin war das Baujahr nicht bekannt. Nach den vorliegenden Unterlagen des Sachverständigen wurde das Einfamilienhaus vermutlich 2011/2012 errichtet.
Gemarkung:	Stendal
Lage:	39576 Stendal, Kiebitzberg 39
Blatt:	15971; lfd. Nrn. 1 und 3
Flur:	12
Flurstücke:	916 bzw. 1662, 1663, 1664
Grundstücksgröße:	887 m <sup>2</sup> bzw. 1.274 m <sup>2</sup> , 939 m <sup>2</sup> , 977 m <sup>2</sup> insgesamt 4.077 m <sup>2</sup>

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 15971 von Stendal beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a)	Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>
	b)	Flur Flurstück		
1		Stendal 12 916	Landwirtschaft Kiebitzberg 39	887
3		Stendal 12 916	Grünanlage Kiebitzberg	1.274
		Stendal 12 916	Grünanlage Kiebitzberg	939
		Stendal 12 916	Grünanlage Kiebitzberg	977

Abteilung II: lfd. Nr. 1, 3<sup>1</sup>: 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 34/24); eingetragen am 15.01.2025.

Anmerkung:

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

<sup>1</sup> Der betroffenen Grundstücke.



### 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.

Von dem unter der lfd. Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Recht ist anzunehmen, dass es verfahrensimmanent ist. Es wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### 5.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Amts der Stadt Stendal 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 Auskunft des Amts der Stadt Stendal ist die Lage der Bewertungsobjekte im Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Stendal als Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Die Grundstücke befinden im Wirkungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) „26-29 südlich Arnimer Damm“. Der B-Plan ist am 21.01.2004 in Kraft getreten. Die Lage des Bewertungsobjekts ist mit WA-allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Hauptnutzung sind maximal 2 Garagen zulässig. Die Traufhöhe ist auf maximal 4,00 m begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist maximal eine Laube in einfacher Ausführung, die nicht zum dauerhaften Wohnen bestimmt ist, erlaubt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m von der öffentlichen Straße bis auf 25 m von diesem Abstand aus bestimmt.

Die Bebauung des Bewertungsobjekts entspricht dem äußeren Eindruck nach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Bodenordnungs- und  
Sanierungsverfahren:

Nach Angaben des Amts der Stadt Stendal liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich von Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.

Ortsatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Amtsseitig wurden die die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung besonders hervorgehoben. 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. Weitere Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Stendal(vgl. [https://www.stendal.de/de/satzungen\\_menu.html](https://www.stendal.de/de/satzungen_menu.html)) veröffentlicht.

Derartige Satzungen gelten für die Lage des Bewertungsobjekts und nicht speziell für das Bewertungsgrundstück allein. Aus diesem Grund haben sich möglicherweise vorhandene Wertauswirkungen von Satzungen bereits im Marktverhalten abgebildet und sind daher bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.



Nach Einschätzung des Sachverständigen wird daher der Wert des Bewertungsgrundstücks durch 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 Stendal und eigenen Recherchen des Sachverständigen sind das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung nicht denkmalgeschützt. (vgl. auch <a href="https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/">https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/</a> )

### **Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand:	Lfd. Nr. 1 im Grundbuch - ca. 887 m <sup>2</sup> - baureifes Land gem. ImmoWertV 21
(Grundstücksqualität)	Lfd. Nr. 2 im Grundbuch - ca. 3.190 m <sup>2</sup> - sogenanntes „Hinterland“ von Einfamilienhausgrundstücken.

## **5.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung**

Die **Hansestadt Stendal** ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und als Einheitsgemeinde mit ca. 40.000 Einwohnern die größte Stadt sowie Verkehrsknotenpunkt in der Altmark in Sachsen-Anhalt. Stendal ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus der Kernstadt und weiteren 19 Ortschaften. Die Hansestadt Stendal liegt unweit westlich der Elbe in der südöstlichen Altmark. Berlin ist etwa 120 Kilometer entfernt, Hannover etwa 150 Kilometer. Leipzig ist etwa 160 Kilometer und Hamburg etwa 180 Kilometer entfernt. Stendal liegt etwa 55 Kilometer nördlich von Magdeburg auf der Achse Wolfsburg–Berlin.

Stendal, auch das „Herz der Altmark“ genannt, ist eine über 800 Jahre alte Stadt. Daran erinnert der historische Stadtkern mit Denkmälern aus unterschiedlichen Epochen. In jüngerer Zeit entstanden in der Nähe des Stadtsees und im Süden der Stadt Neubaugebiete. Außerdem wurden ehemalige Offizierswohnungen restauriert und neu gebaut, so dass ein attraktives Villenviertel im Zentrum der Stadt entstand. Stendal ist in eine wunderschöne Naturlandschaft eingebettet. In ruhiger Lage entstehen am Stadtrand nach und nach Eigenheimsiedlungen. Stendal liegt in der Nähe der Ballungszentren Berlin, Leipzig, Hamburg, Hannover und Magdeburg. Diese sind durch günstige Verkehrsanbindungen schnell zu erreichen. Verschiedene Kultureinrichtungen, ein breites Angebot an öffentlichen Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und sogar eine Fachhochschule steigern die Attraktivität Stendals. Wohnraum und Wohneigentum, sowie Büroflächen stehen ausreichend und zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

*(auszugsweise nach Internetrecherche)*

Das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar am östlichen Ortsrand von Stendal. Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 70,00 €/m<sup>2</sup> als nachgefragt einzuschätzen.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Kernstadt Stendal: ca. 31.026 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023) rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen <sup>1</sup> zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 65 km,</li><li>• ins Stadtzentrum von Stendal ca. 4 km,</li><li>• nach Tangermünde ca. 15 km,</li></ul>

<sup>1</sup> optimierte Route; ins Zentrum



	<ul style="list-style-type: none"><li>• nach Osterburg ca. 27 km</li><li>• nach Gardelegen ca. 35 km</li></ul>
Bundesstraßen:	B 189 verläuft direkt durch Stendal, zusätzlich als östliche Ortsumgehung von Stendal; B 188 ca. 5 km südlich; B107 ca. 14 km südwestlich.
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Magdeburg sowie geplante A14-Ausbaustufen nahe der Stadt Stendal.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof in Stendal und Bushaltestelle im Ortsteil vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Ruhige, naturverbundene Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Im Wohngebiet überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in Stendal vorhanden.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Kiebitzberg“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einem Betonverbundpflaster, augenscheinlich jüngeren Baujahrs, befestigt und mit Bordsteinkanten begrenzt ist. Vor dem Bewertungsgrundstück sind die Borde abgesenkt. Auf Höhe des Bewertungsobjekts geht die Straßenbefestigung in Richtung Süden in Ort betonstreifen mit Schotterbefestigung über. Befestigte Gehwege sind vor dem Bewertungsobjekt nicht vorhanden, den angelegten Bordden nach zu urteilen, jedoch vorgesehen. Das Parken ist an der Straße prinzipiell möglich. Die Fahrspuren sind allerdings recht schmal. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den Recherchen des Sachverständigen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon am Grundstück an. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über einen öffentlichen Kanal.
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. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. 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 mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ist am Stichtag mit einem vermutlich um 2011/12 errichteten Einfamilienhaus bebaut. Außerdem befinden sich eine zum etwa gleichen Zeitpunkt errichtete Doppelgarage und ein weiteres massives Nebengebäude auf dem Grundstück, das vom Mieter als Werkstatt genutzt wird.

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, dem aktuellen Zeitgeist entsprechenden Eindruck. Dem äußeren Eindruck nach zu urteilen, ist das Gebäude frei von Fertigstellungs- und Unterhaltungsbesonderheiten. Baumängel oder Bauschäden wurden nicht festgestellt. Auch die Nebengebäude sind augenscheinlich in einem guten und mängelfreien Zustand. Die Außenanlagen wirken weitgehend gepflegt. Die straßenseitige Einfriedung ist noch nicht fertiggestellt. Hier fehlen die Tore, Pforten und Zaunelemente zwischen den massiven Pfeilern. Auch die Klingelanlage wurde noch nicht final installiert.

Das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch besteht aus drei Flurstücken. Das wohnhausnahe Flurstück 1663 ist mit einem ca. 5m x 5m - Bausatz-Holzgartenhaus bebaut. Außerdem wurden hier ein Aufstellpool und einige Kinderspielplatzgeräte aufgestellt<sup>1</sup>.

Die übrigen beiden Flurstücke sind unbebaut und dienen, wie auch das Flurstück 1663 der Freizeitgestaltung.

Lt. Auskunft der Eigentümerin /U7/ ist das Bewertungsobjekt mit seinen beiden Grundstücken sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich vermietet. Der Wohnungsmieter ist jedoch noch längere Zeit abwesend. In seiner Abwesenheit werden die Grundstücke von den Angehörigen des Mieters unterhalten. Die Gewerbevermietung erstreckt sich auf ein Nebengebäude und eine ca. 15 m<sup>2</sup> große Fläche des Wohnhauses. Beide Mieteinheiten sind durch eine Stahltür voneinander abgegrenzt. Der Gewerbemiete kann seine Mieteinheit nur durch das vorderseitige Rolltor betreten.

Für die nachfolgende Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine eigengenutzte Einfamilienhausnutzung 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.

<sup>1</sup> Diese sind kein Bestandteil des vorliegend zu schätzenden Verkehrswerts, da diese Inventargegenstände nicht mit dem Grundstück fest verbunden sind.



## 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) sowie die Informationen der Eigentümerin /U7/. 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. 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 Gebäudes und den Auskünften der Eigentümerin /U7/. 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 auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im GB

#### 6.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss und *eingeschränkt begehbarem* Spitzboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: Nach den vorliegenden Informationen wurde das Einfamilienhaus vermutlich 2012 fertiggestellt.

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.

Aufgrund des noch jungen Baujahres waren noch keine Modernisierungen notwendig und wurden sehr wahrscheinlich auch nicht durchgeführt.

#### 6.2.2 Ausführung und Ausstattung

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massiv.

Fundamente: Vermutlich Streifenfundamente mit Ortbetonbodenplatte.

Außenwände: Mauerwerk mit hinterlüfteter, Ziegelsteinvorhangsfassade in geflammter Optik mit Fugenglattstrich.

Innenwände: Vermutlich tlw. massiv und Trockenbauständerwände, glatt verputzt.



- Geschossdecken: Vermutlich Filigrandecke aus Beton zum Dachgeschoß und Holzbalkendecke zum Spitzboden
- Geschosstreppe: *Viertelgewendelte Holzeinschubtreppe. Trittstufen aus Holz, keine Setzstufen, einseitiges Holzgeländer mit gedrehten Stabsprossen, komplett weiß gestrichen.*
- Hauseingang: Der Hauseingang befindet sich straßenseitig auf der Westseite des Gebäudes. Er ist etwas in die Gebäudefront eingerückt. Über ein einstufiges, kleines Eingangspodest gelangt man zu einer einflügligen Hauseingangstür. *Dahinter erreicht man vermutlich eine offene Diele, die dann die Treppe und die übrigen Räume im Erdgeschoss erschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauseingangs ist der Terrassenzugang über eine zweiflüglige Terrassentür eingerichtet.*

### **Dach**

- Dachform, -konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion.
- Dacheindeckung: Eindeckung aus mattschwarzen Ziegeln. Baujahrstypisch ist eine Unterspannbahn vorhanden. *Die oberste Geschossdecke und ein Teil des Spitzbodens sind gedämmt.*
- Dachentwässerung: Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblechausführung, Entwässerung in Bodeneinläufe.

### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen**

- Wohnräume und Flure
- Bodenbeläge: *Überwiegend Laminat in mittlerem Standard oder textile Beläge.*
- Wandbekleidungen: *Überwiegend Tapete, gestrichen.*
- Deckenbekleidungen: *Überwiegend Tapete, gestrichen.*
- Bad/Gäste-WC:
- Bodenbeläge: *Fliesen in mittlerem Standard.*
- Wandbekleidungen: *Überwiegend Fliesen, evtl. nicht deckenhoch, dann darüber Tapete gestrichen.*
- Deckenbekleidungen: *Tapete, gestrichen.*
- Küchenbereich:
- Bodenbeläge: *Fliesen in mittlerem Standard oder Laminat in mittlerem Standard*
- Wandbekleidungen: *Überwiegend Tapete, gestrichen. Fliesenspiegel im Nassbereich.*
- Deckenbekleidungen: *Tapete, gestrichen.*

### **Fenster und Türen**

- Fenster: Überwiegend ein- tlw. auch zweiflüglige, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, auch große Terrassenelemente, *Dreh-/Kippbeschläge, Garnituren in mittlerem Standard, elektrisch betriebene Rollläden.*
- Türen:
- Hauseingangstür: Hauseingang: Zeitgemäße, einflüglige Hauseingangstür, vermutlich aus Aluminium mit Kunststoffbeschichtung. Ein versprosselter Glaseinsatz in der Mitte des Türblattes. *Vermutlich gute Wärmedämmung und Einbruchschutz.*
- Innentüren: *Einflüglige, Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, glatte oder strukturierte Blätter, Holzzargen. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.*



### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation:	<i>Zeitgemäße Installation, unter Putz in mittlerem bis gehobenem Standard; ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe. Alarmanlage und Videoüberwachung im Außenbereich (Funktionstüchtigkeit unbekannt).</i>
Sanitärinstallation:	<i>Zeitgemäße Installation aus dem Fertigstellungszeitraum in überwiegend mittlerem Standard, Leitungen unter Putz.</i> <i>Gäste-WC Bad im EG mit Hänge-WC mit Register, Dusche mit flachem Eintritt und Handtuchrockner, Waschtisch.</i> <i>Bad im DG mit Hänge-WC mit Register, Wanne, Dusche mit flachem Eintritt Handtuchrockner und Waschtisch.</i> <i>WC in Gewerbeeinheit mit Hänge-WC mit Register und Waschbecken.</i>
Heizung und Warmwasserversorgung:	<i>Vermutlich zentrale Gasheizung mit Fußbodenheizung und Raumregeltechnik.</i> <i>Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage.</i>

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	<i>Keine besonderen Bauteile vorhanden.</i>
Besondere Einrichtungen:	<i>Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.</i>

#### **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 am Stichtag einen standfesten, modernen und optisch angenehmen Eindruck. Unterhaltungsbesonderheiten oder Bauschäden/-mängel wurden mit den vorliegenden Besichtigungsmöglichkeiten und Informationen nicht festgestellt.

Die straßenseitige Einfriedung ist noch nicht fertiggestellt. Hier fehlen die Tore, Pforten und Zaunelemente zwischen den massiven Pfeilern. Auch die Klingelanlage wurde noch nicht final installiert.

Auch unter Berücksichtigung vermutlich regelmäßig vorhandener, aber untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude kein über das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung hinausgehender Unterhaltungsstau<sup>1</sup> zu attestieren.

### **6.3 Nebengebäude**

Auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch befinden sich eine Doppelgarage und ein massives Gebäude, das gewerblich an ein Dienstleistungsunternehmen vermietet ist.

Beide Nebengebäude wurden in der gleichen Bauweise errichtet, wie das Wohngebäude. Sie sind massiv konstruiert und besitzen eine Ziegelsteinvorhangsfassade. Die flachen Satteldächer sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln gedeckt. Die Dachbalken und -gesimse sind weiß gestrichen. Beide Nebengebäude wurden mit einflügligen Kunststofffenstern mit versprosser Isolierverglasung ausgestattet. Als Zugang/-fahrt dienen einfache Kunststoffrolltore. Mögliche Personentüren wurden nach dem äußeren Eindruck nicht festgestellt. Das gewerblich genutzte Gebäude wurde versetzt an das Wohngebäude angebaut. Hier ist es lt. Auskunft der Eigentümerin /U7/ mit dem Wohnhaus verbunden. Es besteht ein direkter Zugang vom Wohnhaus zur Gewerbeeinheit. Beide Einheiten sind jedoch durch eine Stahltür in sich abgeschlossen. Der Zugang in die Gewerbeeinheit ist für den abweichenden Gewerbemietler nur durch das Rolltor möglich.

Beide Gebäude beherbergen am Stichtag mit Gegenständen der Mieter.

Nach dem äußeren Eindruck wurden keine Unterhaltungsbesonderheiten oder Bauschäden/-mängel an den Nebengebäuden festgestellt.

<sup>1</sup> Beinhaltet Instandsetzung, Modernisierung und ggfs. Fertigstellung.



Auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 3 (Flurstück 1663) befindet sich Gartenhäuschen aus Holz. Es handelt sich dabei um ein handelstypisches Bausatzgebäude aus Holz in den Maßen ca. 5 m x ca. 5 m. Es besteht aus einer verzahnten Nadelholzbretterkonstruktion ohne Ständerwerk, in Naturoptik. Es besitzt eine kleine Freisitzüberdachung. Das flache Satteldach ist mit Bitumenschindeln gedeckt. Eine Dachentwässerung ist nicht vorhanden. Auf der Vorderseite befinden sich ein zweiflügliges Holzfenster und eine zweiflüglige Holzeingangstür mit Glaseinsätzen in der oberen Hälfte.

Bis auf eine Kleinstreparatur an der Dachbekleidung wirkt auch das Gartenhäuschen frei von Unterhaltungsbesonderheiten.

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:**

Doppelgarage:	17.000,00 €
Gewerbeeinheit:	<u>20.000,00 €</u>
<b>Insgesamt Grundstück lfd. Nr. 1:</b>	<b>37.000,00 €</b>

Gartenhäuschen:	<u>4.000,00 €</u>
<b>Insgesamt Grundstück lfd. Nr. 3:</b>	<b>4.000,00 €</b>

## 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 Bewertungsobjekt sind dies im Wesentlichen

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude,
- die Hof- und Wegebefestigungen,
- die Terrasse auf der Ostseite,
- die Einfriedungen,
- sowie die Gartenanlagen, vermutlich überwiegend bestehend aus Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Die Außenanlagen befinden sich in einem weitgehend gepflegten Zustand. Sie sind jedoch nicht vollends fertiggestellt. An der straßenseitigen Einfriedung fehlen das Zufahrtstor und die Zaunelemente zwischen den massiven Pfeilern. Auch ist die Klingelanlage am Eingangspfeiler noch nicht installiert. Der marktangepasste Investitionswert zur Fertigstellung dieser Maßnahmen wird auf ca. 7.000,00 € geschätzt und als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

## 6.5 Fertigstellungs- und Unterhaltungsbesonderheiten

Nach dem äußeren Eindruck wurden keine über das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung hinausgehenden Unterhaltungsbesonderheiten<sup>1</sup> festgestellt.

### 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 angesetzt sind. Kosten für übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Renovierung/Umgestaltung der Wand-, Fußboden und Deckenbekleidungen) werden nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt. Diese fallen bei allen zur Eigennutzung erworbenen Objekten vor Einzug an. Deshalb sind diese in den*

<sup>1</sup> Beinhaltet Instandsetzung, Modernisierung und ggfs. Fertigstellung.



*Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten. 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.*

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



## 7 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 7.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnhauses wurde dem Sachverständigen von der Eigentümerin /U7/ mit ca. 125 m<sup>2</sup> bekannt gegeben. Davon entfallen ca. 15 m<sup>2</sup> auf die Gewerbeeinheit. Die Nutzfläche der Gewerbeeinheit im Nebengebäude wurde mit ca. 25 m<sup>2</sup> benannt.

Diese Flächenangaben erscheinen plausibel. Sie sind jedoch nur für vorliegende Wertermittlung im Rahmen dieses Bewertungsauftrags verwendbar.

**Im Weiteren verwendete Wohn- und Nutzfläche des Einfamilienhauses: rd. 125,00 m<sup>2</sup>**  
**Im Weiteren verwendete Nutzfläche des Nebengebäudes: rd. 25,00 m<sup>2</sup>**

### 7.2 Gebäudestandard

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 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8		0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	51,1 %	47,7 %	1,2 %

**Der gewogene Gebäudestandard wird mit 3,5 abgeleitet.**

### 7.3 Gesamtnutzungsdauer

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde liegen. (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

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

Das nach Schätzung des Sachverständigen ca. 2012 errichtete Gebäude wurde vermutlich noch nicht wesentlich modernisiert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich somit rechnerisch aus der vorstehend geschätzten, wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem rechnerischen Gebäudealter ( $2025 - 2012 = 3$  Jahre),  
**also 80 Jahre – 13 Jahre = 67 Jahre.**

<b>Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird auf 67 Jahre geschätzt.</b>
---------------------------------------------------------------------------------

*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 Verkehrswertermittlungen

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (Marktwerte i.S. § 194 BauGB) zweier Grundstücke, eines bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden, das andere weitgehend unbebaut und als Freizeitfläche/Garten genutzt, in 39576 Stendal, Kiebitzberg 39, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stendal	15971	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stendal	12	916	887 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stendal	15971	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stendal	12	1664	977 m <sup>2</sup>
Stendal	12	1663	939 m <sup>2</sup>
Stendal	12	1662	1.274 m <sup>2</sup>

### 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 mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch** wird der nachfolgenden Bewertung als zukünftige Nutzungsvariante eine Fortsetzung der vorrangigen Eigennutzung des Grundstücks 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).

Das überwiegend unbebaute **Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch** ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.



## 8.2 Bodenwertermittlungen

### 8.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

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

#### 8.2.2.1 Beschreibung des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Wertermittlungsstichtag	=	07.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	887 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

#### 8.2.2.2 Bodenwertableitung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

##### Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Auswertzeitraum vor dem Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde im Zweitraum bis zum Bewertungsstichtag allerdings wieder abgeschwächt. Sie setzt sich jedoch in verminderter Form weiter fort. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt der Sachverständige einen **Zuschlag von 7 % (Faktor 1,07)**.

##### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

##### Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die Richtwertdefinition (600 m<sup>2</sup>) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (887 m<sup>2</sup>) hält der Sachverständige eine **Abschlagsanpassung in Höhe von 6 % (Faktor 0,94)** für gerechtfertigt.

In seinen übrigen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen entspricht das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch hinreichend dem Typ des Richtwertgrundstücks, weshalb auf weitere Zu- oder Abschläge verzichtet werden kann.

##### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	70,00 €/m <sup>2</sup>
Zu- und Abschläge:	$70,00 \text{ €/m}^2 \times 1,07_{\text{Stichtag}} \times 0,94_{\text{Fläche}} = 70,41 \text{ €/m}^2$
Bewertungsgrundstück:	$70,41 \text{ €/m}^2 \times 887 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 62.453,67 \text{ €}$ <b>rd. 62.500,00 €</b>

**Der Bodenwert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird zum Stichtag 07.05.2025 auf 62.500,00 € geschätzt.**



### 8.2.3 Bodenwertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch

#### 8.2.3.1 Beschreibung des Grundstücks mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Wertermittlungstichtag	=	07.05.2025
Entwicklungsstufe	=	Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	3.190,00 m <sup>2</sup>

#### 8.2.3.2 Bodenwertableitung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Gutachterausschüsse von Landkreisen mit vergleichbaren Wertverhältnissen empfehlen zur Bewertung von sog. „Hinterlandbodenwerten“ eine Orientierung an den Vorderlandbodenwerten von baureifen Grundstücken. In ihren Grundstücksmarktberichten wurde ausgewertet, dass für lediglich mit Nebengebäuden bebaute/bebaubare und ansonsten nur als Grün- bzw. Gartenflächen genutzte (nutzbare) Hinterlandflächen von bebaubaren Grundstücken ein Bodenwert in Höhe von 30 % bis 60 % des für das Vorderland geltenden Bodenrichtwerts angemessen ist. Wegen seiner unterdurchschnittlich geringen baulichen Nutzbarkeit orientiert sich der Sachverständige für seine Bewertung mit dem **Faktor 0,20** etwas unterhalb dieser Empfehlung des Gutachterausschusses. Der Abschlag zur Flächenanpassung beläuft sich bei diesem Bewertungsgrundstück auf **30 % (Faktor 0,70)**.

#### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	70,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung:	$70,00 \text{ €/m}^2 \times 1,07_{\text{Stichtag}} \times 0,20_{\text{Nutzung}} \times 0,70_{\text{Fläche}} = 10,49 \text{ €/m}^2$
Bewertungsgrundstück:	$10,49 \text{ €/m}^2 \times 3.190 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 33.463,10 \text{ €}; \text{ rd. 33.500,00 €}$

**Der Bodenwert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch wird zum Stichtag 07.05.2025 auf rd. 33.500,00 € geschätzt.**



## **8.3 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch**

### **8.3.1 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück**

#### **8.3.1.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung**

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

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

#### **8.3.1.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors**

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

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

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

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



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

### 8.3.1.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohn-/Nutzfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohn-/Nutzfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohn-/Nutzfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohn-/Nutzfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohn-/Nutzfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohn-/Nutzfläche modellkonform angesetzt werden.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **1.797,00 €/m<sup>2</sup> <sub>WF</sub>** (nicht regionalisiert) angenommen.

#### 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 187,2 %** 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 Baukostenregi-



onalfaktor 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 **0,8375** (Minderung = 16,25 %) abgeleitet.

#### Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt für die Nebengebäude auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ein **Zeitwert in Höhe von insgesamt 37.000,00 €** 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 mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird der Wert **der fiktiv fertiggestellten Außenanlagen pauschal auf ca. 16.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 4,11 %** des Gebäudesachwertes (389.167,08 €) und ist damit näherungsweise<sup>1</sup> 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 Marktauswertungen<sup>2</sup> 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. 2 % unterhalb (Faktor 0,98)** 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.

<sup>1</sup> im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors 4,0 %

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



### 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 Fertigstellungs- und 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 **5.4 geschätzte Investitionswert zur Fertigstellung der Außenanlagen in Höhe von ca. -7.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

Als weiteres **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** ist die, von der als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzten Nettokaltmiete abweichenden, tatsächlichen **Minderrente der Wohnung (vgl. Ertragswertverfahren)** zu berücksichtigen. Die Wertdifferenz wurde mittels Barwertberechnung näherungsweise ermittelt. Die Berechnungen basieren auf der Annahme, dass die tatsächliche Miete rechtskonform um 20 % innerhalb von 3 Jahren erhöht werden kann und dass sich die örtliche Miete weiter um ca. 3 % jährlich entwickelt. Im Verhältnis dieser Annahmen kann die Mietdifferenz rechnerisch innerhalb von 3,5 Jahren an die Örtlichkeit angepasst werden.

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 3 \%$	$i_t = 6,6 \%$
Dauer der Mietabweichung	3,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 3,2 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	9.300,00 €	8.250,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 3,441344$ (3,50 Jahre; $k = 3,2 \%$ , $i_m = 3 \%$ )	$\times 3,594108$ (3,50 Jahre; $k = 3,2 \%$ , $i_t = 6,6 \%$ )
= Barwert	= 32.004,50 €	= 29.651,39 €

**Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich des Barwerts der marktüblich erzielbaren Miete) = -2.353,11 €; rd. -2.350,00 €**

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

### Zusammenfassung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Fertigstellung Außenanlagen	-7.000,00 €
Mehr-/Minderrenten	-2.350,00 €
<b>Summe</b>	<b>-9.350,00 €</b>



#### 8.3.1.4 Sachwertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.797,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	125,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	224.625,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.498,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.498,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		67 Jahre
• prozentual		16,25 %
• Faktor	x	0,8375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	352.167,08 €
Zeitwert Nebengebäude	+	37.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>389.167,08 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>389.167,08 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>16.000,00 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>405.167,08 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>62.500,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>467.667,08 €</b>
Sachwertfaktor	x	<b>0,98</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	<b>458.313,74 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>9.350,00 €</b>
Sachwert	=	<b>448.963,74 €</b>
	rd.	<b>449.000,00 €</b>



### 8.3.2 Ertragswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

#### 8.3.2.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.3.2.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.1.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

##### Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

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



### 8.3.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohrertrag (§ 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 mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ist am Wertermittlungsstichtag sowohl wohnlich als auch gewerblich vermietet. Die tatsächlichen Mieten wurden dem Sachverständigen durch die Eigentümerin /U7/ bekannt gegeben. Die entsprechenden Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Die tatsächliche Miete für die Wohnung bleibt nach Einschätzung des Sachverständigen hinter dem marktüblich erzielbaren Niveau zurück. Die Gewerbemiete wird für das Gewerbegebäude (Nebengebäude) als marktgerecht eingeschätzt. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Wohngebäude auf ca. 750,00 € (6,20 €/m²) und für die Gewerbeeinheit auf 137,50 € (5,50 €/m²)**

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die laufenden Betriebskosten gehören zwar ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten, werden hier jedoch, weil regelmäßig auf den Mieter umlegbar, nicht in Ansatz gebracht. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

<b>BWK-Anteil</b>			
<b><u>Verwaltungskosten</u></b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 360,00 €	360,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 35,00 €	70,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	49,50 €
<b><u>Instandhaltungskosten</u></b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	110,00 m² × 14,00 €/m²	1.540,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 60,00 €	120,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	40,00 m² × 5,00 €/m²	200,00 €



<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	200,40 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	66,00 €
<b>Summe</b>			<b>2.605,90 €</b>

#### 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 Durchschnittswert 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 **1,20 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Sachwertverfahren.

#### **8.3.2.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) / (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus	125,00		5,50	687,50	8.250,00
Nebengebäude	2	Gewerbereinheit	25,00		5,50	137,50	1.650,00
Nebengebäude	3	Doppelgarage		1,00	-	0,00	0,00
<b>Summe</b>			<b>150,00</b>	<b>1,00</b>		<b>825,00</b>	<b>9.900,00</b>

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich ermittelte Nettokaltmiete (€/m²) / (€/Stk.)	erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage				monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus	125,00		6,20	775,00	9.300,00
Nebengebäude	2	Büro	25,00		5,50	137,50	1.650,00
Nebengebäude	3	Doppelgarage		1,00	60,00	60,00	720,00
<b>Summe</b>			<b>150,00</b>	<b>1,00</b>		<b>972,50</b>	<b>11.670,00</b>

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 1.770,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).



<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>11.670,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>2.605,90 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>9.064,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>1,20 %</b> von 62.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>750,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.314,10 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 67 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>45,860</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>381.284,63 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>62.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>443.784,63 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>443.784,63 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>9.350,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>434.434,63 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>434.000,00 €</b>

### 8.3.3 Verkehrswertableitung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch

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

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 449.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 434.000,00 €** ermittelt.

#### Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren 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 sehr guter Qualität (genauer 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**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{1,00}$

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:

$[449.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 434.000,00 \text{ €} \times 0,24] \div 1,24 = \mathbf{\underline{rd. 446.000,00 \text{ €}}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch wird  
zum Stichtag 07.05.2025 auf rd. 446.000,00 € geschätzt.**

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



## 8.4 Verkehrswertermittlung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Das überwiegend unbebaute Bewertungsgrundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung ihrer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

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

### 8.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

#### Nebengebäude

Der Zeitwert der Nebengebäude wurde unter 5.3 dieses Gutachtens pauschal geschätzt. Für das Nebengebäude auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch kommt ein **Zeitwert in Höhe von 4.000,00 €** zum Ansatz.

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 mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch wird der Wert der **Außenanlagen** (überwiegend bestehend aus Einfriedungen, Grünanlagen, Bäumen und Pflanzungen) **pauschal auf ca. 2.000,00 €** geschätzt.

#### Marktanpassung

Da der Bodenwert des überwiegend unbebauten Bewertungsgrundstücks bereits aus Marktanalysen abgeleitet wurde, es sich folglich bereits um Daten des Immobilienmarktes handelt, kann auf weitere **Marktz- oder Abschläge verzichtet** werden.

Unter den **besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen** versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Derartige Merkmale wurden für das Bewertungsgrundstück **nicht festgestellt**.

#### Pachtverhältnisse

Das Bewertungsgrundstück ist nicht verpachtet. Es wird vom Wohnungsmieter mitgenutzt.

#### Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit

Das Grundstück ist unmittelbar nutzbar. Wartezeiten sind nicht zu berücksichtigen.

### 8.4.2 Vergleichswertberechnung für das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Bodenwert		33.500,00 €
Nebengebäude	+	4.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	39.500,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	39.500,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektbezogener Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Vergleichswert für das Bewertungsteilgrundstück „Landwirtschaftsfläche“	=	<u>39.500,00 €</u>

Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch wird  
zum Stichtag 07.05.2025 auf rd. 39.500,00 € geschätzt.



## 9 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

### 9.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch ist am Wertermittlungstichtag sowohl wohnlich als auch gewerblich vermietet. Das Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch wird vom Wohnungsmieter mitgenutzt.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Lt. Auskunft der Eigentümerin wird auf dem Bewertungsgrundstück am Stichtag ein Dienstleistungsge- werbe ausgeübt.
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 am Stichtag einen standfesten, modernen und optisch angenehmen Ein- druck. Unterhaltungsbesonderheiten oder Bauschäden/-mängel wurden mit den vorliegenden Besichti- gungsmöglichkeiten und Informationen nicht festgestellt. Die straßenseitige Einfriedung ist noch nicht fertiggestellt. Hier fehlen die Tore, Pforten und Zaunele- mente zwischen den massiven Pfeilern. Auch die Klingelanlage wurde noch nicht final installiert. Auch unter Berücksichtigung vermutlich regelmäßig vorhandener, aber untergeordneten Reparaturbe- sonderheiten ist dem Gebäude kein über das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhal- tung hinausgehender Unterhaltungsstau <sup>1</sup> zu attestieren. Im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Ortsbesichtigung wurden <b>keine Verdachts- momente für das Vorhandensein von Hausschwamm</b> 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 Sachver- ständigen 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 Baulasten-verzeichnis 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 Erschließungs- beiträge 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>

<sup>1</sup> Beinhaltet Instandsetzung, Modernisierung und ggfs. Fertigstellung.



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. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. 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

Die vorläufigen Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke wurden wie folgt ermittelt:

Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch: 446.000,00 €

Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch: 39.5000,00 €

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck werden Sicherheitsabschläge an den Vorläufigen Verkehrswerten angebracht.

Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch: **10 % (Faktor 0,90)**

Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch: **5 % (Faktor 0,95)**

**Es ergeben sich:**

Grundstück mit der lfd. Nr. 1 im Grundbuch: **446.000,00 € x 0,90 = 401.400,00 €; rd. 401.000,00 €**

Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch: **39.500,00 € x 0,95 = 37.525,00 €; rd. 37.500,00 €**

**Die Verkehrswerte (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks  
sowie eines weiteren, nur als Garten-/Freizeit oder Grünlandfläche  
nutzbaren Grundstücks  
in 39576 Stendal, Kiebitzberg 39,  
werden nach dem äußeren Eindruck  
zum Stichtag 07.05.2025 geschätzt mit**

Grundstück	Blatt 15971	Blatt 15971
<b>Lfd Nr.</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Flur:</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Flurstück(e):</b>	<b>916</b>	<b>1662, 1663, 1664</b>
<b>Größe:</b>	<b>887 m<sup>2</sup></b>	<b>3.190 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzung:</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Freizeit/Garten</b>
<b>Verkehrswerte:</b>	<b>401.000,00 €</b>	<b>37.500,00 €</b>

**Für den Fall, dass die Beteiligten eine Gesamthandsversteigerung wünschen, orientiert sich der Verkehrswert üblicherweise an den Kaufpreisen der Einzelwerte der Grundstücke.**

**Der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke wird dementsprechend auf  
401.000,00 € + 37.500,00 € = 438.500,00 € geschätzt.**

**Der Gesamtverkehrswert beider Grundstücke wird geschätzt auf  
rd. 438.500,00 €  
(in Worten: vierhundertachtunddreißigtausendfünfhundert 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 20. Mai 2025

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

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



## 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!

Quelle: OpenStreetMap



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

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



Anlage 4

Fotodokumentation



1

Vorderansicht



2

Hauseingang



3

Seitenansicht rechts



4

Seitenansicht links



5

Rückansicht



6

Terrasse



7

Vorderansicht Doppelgarage



8

Doppelgarage Rückansicht



9

Gewerbereinheit



10

Gewerbereinheit rechts und hinten



11

Grundstück mit der lfd. Nr. 3 im Grundbuch



12

Gartenlaube



13

Aufstellpool



14

Kinderspielgeräte



15

Unfertige Einfriedung



16

Videoüberwachung

17

18

Umgebung links

Umgebung rechts