

Kein Original!
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

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



Bewertungsobjekt:

**Altedorfstraße 70
39576 Hansestadt Stendal
Blatt 5985, lfd. Nr. 2
von Stendal**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 37/24

Aktenzeichen:

254920B

Ausführender Gutachter:

Herr Heiko Wilke

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	0
2	Ergebnisübersicht	2
3	Allgemeine Angaben	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Einfamilienhaus	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	Nebengebäude	13
5.4	Außenanlagen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer	16
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	16
6.2	Gebäudestandard in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	16
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	17
6.4	Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	17
7	Verkehrswertermittlung	19
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
7.2	Bodenwertermittlung	21
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
7.2.2	Bildung von Bewertungsteilbereichen	21
7.2.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“	21
7.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Freizeitfläche“	22
7.3	Sachwertermittlung	23
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	23
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	23
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
7.3.4	Sachwertberechnung	26
7.4	Ertragswertermittlung	28
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	28
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	28
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
7.4.4	Ertragswertberechnung	30
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	31
8	Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte	32
8.1	Zusätzliche Angaben	32
8.2	Verkehrswertschätzung	34
9	Verzeichnis der Anlagen	35



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Altedorfstraße 70, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 5985 von Stendal.
Objektart:	Ein, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück, im westlichen Randgebiet von Stendal gelegenen Stadtteil Wahrburg.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	01. August 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	22. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	22. Oktober 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal, Altedorfstraße 70,
wird zum Stichtag 22.10.2025
geschätzt mit**

rd. 94.400,00 €

(in Worten: Vierundneunzigtausendvierhundert Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten, zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

- Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
- Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 22.10.2025 durchgeführt. An ihr nahmen der Eigentümer des Grundstücks sowie der ausführende Sachverständige selbst teil.
- Der Zutritt zum Grundstück und in die Gebäude wurde durch den Eigentümer ermöglicht. Die von der pflegebedürftigen Mutter des Eigentümers bewohnten Räume des Wohngebäudes konnten nicht besichtigt werden. Für diese Räumlichkeiten wird Ausstattungs- und Zustandsgleichheit angenommen. Die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 19.03.2026 elektronisch auf der Internetseite <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de> des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 08.10.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 5985 von Stendal des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 30.07.2025, zuletzt geändert am 02.07.2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 09.10.2025.
- /U5/ Auskunft der Stadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 28.10.2025.
- /U6/ Aktuelle Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>.
- /U7/ Auskünfte des Eigentümers zum Bewertungsobjekt.

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 März 2026.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist. *(Am Wertermittlungstichtag noch voll umfänglich in Kraft. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wurde erst 24.02.2026 durch das Bundeswirtschaftsministerium angekündigt.)*
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand März 2026) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Vermutlich um 1900 (Lt. /U7/)
Gemarkung:	Stendal
Lage:	39576 Stendal, Altedorfstraße 70
Blatt:	5985; lfd. Nr. 2
Flur:	76
Flurstück:	163/0
Grundstücksgröße:	1.640 m ²

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

4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch 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 ²
	b) Flur Flurstück			
2	Stendal 76 163/0	Gebäude- und Freifläche, Altedorfstraße 70		1.640

Abteilung II: lfd. Nr. 2¹: 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 37/24); eingetragen am 24.01.2025.

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.

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Stadt Stendal wird davon ausgegangen, dass keine weiteren eingetragenen Lasten und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

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

Das Recht mit der lfd. Nr. 4 in Abt. II des Grundbuchs ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist unbeeinflusst von vorstehend genanntem Recht aus Abt. II des Grundbuchs durchzuführen.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft der Stadt Stendal ist die Lage des Bewertungsobjekts bis zu einer Tiefe von ca. 35 m im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) i.S. §1 Abs. 1, Nr. 2 dargestellt. Der dahinter liegende Bereich ist als Grünfläche festgelegt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben der Stadt Stendal liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs- Flurbereinigungs- oder städtebaulichen Sanierungsverfahren.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurden die Stellplatz-, die Straßenausbaubeitrags- und die Baumschutzsatzung besonders hervorgehoben. Weitere Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Stendal (vgl. 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 https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/ und „Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems“.)



Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Ca. 400 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21 und ca. 1.240 m²
(Grundstücksqualität) Grünland.

4.3 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 Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Randgebiet von Stendal, im Stadtteil Wahrburg. Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 35,00 €/m² als „zurückhaltend“ einzuschätzen.

Bundesland: Sachsen-Anhalt.

Landkreis: Stendal.

Stadt und Einwohnerzahl: Kernstadt Stendal: ca. 31.026 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023)
Einheitsgemeinde: ca. 37.850 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2024).

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(*Straßenverbindung lt. Google Maps*) Die Entfernungen¹ zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:

- zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 65 km,
- ins Stadtzentrum von Stendal ca. 4 km,
- nach Tangermünde ca. 15 km,
- nach Osterburg ca. 27 km
- nach Gardelegen ca. 35 km

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: Einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet.

Art der Bebauung in der Straße: In der näheren Umgebung überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

¹ optimierte Route; ins Zentrum



Infrastrukturelle Einrichtungen:	Eine Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ist in der Stadt gut gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Altdorfstraße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit Granitkopfsteinpflaster in etwas unebenem und ausgewaschenem Zustand befestigt ist. Mit Betonverbundpflaster befestigte Gehwege und Grundstückszufahrten sind vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand in Parktaschen sowie auf dem Bewertungsgrundstück möglich.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser Gas und Telefon sowie eine öffentliche Abwasserentsorgung am Grundstück an.
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. Am Tag Ortsbesichtigung gestaltete sich der Lärmpegel durch das Kopfsteinpflaster und die nahe gelegene Eisenbahntrasse als spürbar jedoch relativ moderat.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist nördlich und südlich grenzbebaut. An seiner nördlichen Grundstücksgrenze überbaut das Wohnhaus lt. Darstellung in der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3), das nördliche Nachbargrundstück auf einer Fläche von ca. 8,00 m ² . Hierbei handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um einen geduldeten Überbau nach § 912 ff BGB. Streng genommen entspringen diesem Umstand Wertvor- und Nachteile. Beide werden durch die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu vereinbarenden Überbaurente weitgehend nivelliert. Auch wenn vermutlich bislang noch keine Überbaurente vereinbart wurde, so kann eine diesbezügliche Vereinbarung jederzeit, 5-jährig rückwirkend nachgeholt werden. Dabei richtet sich die Höhe der Entschädigung nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Dieser ist mit heutigen Wertverhältnissen kaum vergleichbar. In Anbetracht des vergleichsweise geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (35,00 €/m ²) ist jedoch dennoch abzusehen, dass der Werteinfluss der Überbauung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er im Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1900 (Lt. Auskunft des Eigentümers) errichteten, unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut. Das Dachgeschoss ist tlw. ausgebaut. Die übrige Grundstücksfläche wird als Hof- und Freizeit-/Gartenfläche genutzt.

Das Erdgeschoss und das tlw. ausgebauten Dachgeschoss werden wohnlich genutzt. Das Obergeschoss beherbergte in der jüngeren Vergangenheit bis zur Geschäftsaufgabe ein Cateringgewerbe mit Küchen- und Büroräumen. Die Reaktivierung zu Wohnraum war am Stichtag noch nicht begonnen. Die 3 Etagen des Gebäudes sind mit einer Geschosstreppe verbunden und nicht insoweit in sich abgeschlossen, dass beispielsweise 3 Wohneinheiten entstünden. Insofern ist es am Stichtag als Einfamilienhaus zu betrachten.

Von außen macht das Gebäude noch einen standfesten, aber vernachlässigten Eindruck. Die letzten wirksamen Modernisierungen fanden zwischen 1991 und 1995 statt. Danach wurden nur noch die straßenseitigen Fenster (2000) und Teile der Elektroinstallation (2010) sowie ein Bad im Dachgeschoss modernisiert. Instandhaltungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren kaum noch stattgefunden. Dementsprechend ist das Gebäude in einem von Grund auf sanierungsbedürftigen und modernisierungswürdigen Zustand. (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“).

Der nachfolgenden Bewertung wird eine Fortsetzung der vorhandenen Eigennutzung als Einfamilienhaus, ggfs. als Mehrgenerationenhaus 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.



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte des Eigentümers. Die Gebäude und 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 und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Es können z.T. Abweichungen vorliegen.

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

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist tlw. ausgebaut.

Baujahr: Um 1900, 1930 aufgestockt. (Lt. Auskunft des Eigentümers).

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

Lt. Auskunft des Eigentümers fanden die letzten wirksamen Modernisierungen (Nachrüstung Dampfsperre Dach, Fenster) zwischen 1991 und 1995 statt. Danach wurden nur noch die straßenseitigen Fenster (2000) und Teile der Elektroinstallation (2010) sowie ein Bad im Dachgeschoss modernisiert.

Hinweis:

In der nachfolgenden Wertermittlung werden zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt.

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massiv.

Fundamente: Streifen-/Feldsteinfundamente.

Außenwände: Mauermauerwerk, einfach verputzt, ungedämmt. Der Putz ist verbraucht und von diversen Abplatzungen und Rissen durchzogen. Zur Einbringung eines Lüftungsrohres wurde die Außenwand laienhaft durchbrochen und ungenügend abgedichtet.



Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken.
Geschosstreppe:	Mehrfach gewendelte Holzeinschubtreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, gestrichen, einseitiges Holzgeländer mit Holzhandlauf und einfachen Stabsprossen, gestrichen. Vermutlich aus dem Ursprungsjahr stammend. Zum Keller einfache Betontreppe, unbekleidet, ohne Handlauf.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich in der Tordurchfahrt. Hinter einer kurzen massiven Treppe befindet sich, in die Außenwand zurückgesetzt, eine zweiflüglige Holztür, die wahrscheinlich noch aus dem Errichtungsjahr stammt. Von hier aus gelangt man in das Treppenhaus, das über seiner Treppe den überwiegenden Teil aller Räume der 3 Etagen erschließt.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Ziegelsteindeckung (Biberschwan), in nutzbarem, aber reparaturbedürftigem Zustand, mit Unterspannbahn, jedoch nicht normgerecht verlegt, vermutlich alte Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke (nicht einsehbar).
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in überwiegend gutem Zustand mit Bodeneinlauf oder in Regenauffangbehälter, in Zinkblechdurchführung. Am südlichen Giebel wurde das Fallrohr optisch unschön quer über die Giebelwand zur Hofseite geführt.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, Linoleum oder Textile Beläge, in einfachem bis mittlerem Standard. Im Obergeschoss tlw. auch Parkett – erneuerungs- oder zumindest aufarbeitungswürdig.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen, renovierungsbedürftig. Im Treppenhaus Holztäfelung.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Deckenpaneele in einfachem bis mittlerem Standard.
Bad und Küche:	
Bodenbeläge:	Bodenfliesen oder Laminat in einfachem bis mittlerem Standard.
Wandbekleidungen:	Wandfliesen in einfachem bis mittlerem Standard. In der Küche: Tapete gestrichen mit Spritzschutz im Nassbereich.
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele.

Fenster und Türen

Fenster:	Ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Manuelle Rollläden, die Gurtbänder und Rollen sind überwiegend defekt. In der Fledermausgaube verbrauchte Holzfenster mit bogenförmigen Oberkanten entsprechend des Gaubenverlaufs, vermutlich Spezialanfertigung.
Türen:	
Hauseingangstür:	Zweiflüglige Holztür, gestrichen, mit geringfügig gestaltetem Türblatt und je einem ovalen Glaseinsatz in den oberen Dritteln der Türblätter, Hausdurchfahrt mit zweiflügligem Holztor, unfertig gestrichen, mit Glaseinsätzen in den oberen Hälften, mit Oberlicht, Hausdurchfahrt für die meisten PKW-Modelle zu beengt.



Beschläge und Garnituren in einfachem Standard, unzureichende Wärmedämmung und Einbruchschutz. Die Türen und Tore wirken insgesamt verbraucht.

Innentüren: Einfache Innentüren aus Holz, gestrichen, vermutlich aus dem Ursprungsjahr, Garnituren in überwiegend einfachem Standard.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Im Jahr 2010 teilmodernisierte, aber überwiegend veraltete Installation in einfachem bis mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, tlw. Kippsicherungen.

Sanitärinstallation: Bad/WC, mit Hänge-WC mit Register, Wanne, Waschbecken/Waschtisch und Handtuchtrockner in einfachem bis mittlerem Standard, im Dachgeschoss mit Stand-WC, Dusche und Waschbecken, beide Bäder in noch nutzbarem Zustand, aber insgesamt veraltet. Leitungen überwiegend unter Putz verlegt.

Heizung und Warmwasserversorgung: Zentrale Ölheizung, vermutlich ohne Brennwerttechnik, Baujahr 1991. 5 ÖL-Tanks. Die Wärmeabgabe erfolgt über Wandheizkörper (tlw. noch Gussheizkörper) mit Thermostatventilen, die Heizleitungen sind überwiegend unter Putz verlegt.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Straßenseitig eine Fledermausgaube.

Besondere Einrichtungen: Keine wertprägenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Von außen macht das Gebäude noch einen standfesten, aber vernachlässigten Eindruck. Die letzten wirksamen Modernisierungen fanden zwischen 1991 und 1995 statt. Danach wurden nur noch die straßenseitigen Fenster (2000) und Teile der Elektroinstallation (2010) sowie ein Bad im Dachgeschoss modernisiert. Instandhaltungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren kaum noch stattgefunden. Dementsprechend ist das Gebäude in einem von Grund auf sanierungsbedürftigen und modernisierungswürdigen Zustand.

Die Außenwände sind ungedämmt und der Putz ist marode und mit Abplatzungen und diversen Rissen gekennzeichnet. Die Dacheindeckung macht einen funktionstüchtigen Eindruck. Die Dampfsperre unter dem Dach wurde jedoch nicht normgerecht nachgerüstet, was zu Feuchteschäden des Dachstuhls führen kann.

Die Außen- und Innentüren sollten erneuert bzw. aufgearbeitet werden. Die Geschosstreppe ist in einem stabilen, aber ebenfalls aufarbeitungswürdigen Zustand. Die haustechnischen Installationen sind insgesamt modernisierungswürdig. Die Fenster der Fledermausgaube sind verbraucht und sollten ersetzt werden. Der überwiegende Teil der Rollläden ist defekt. Die Bäder sind noch nutzbar, aber verglichen mit aktuellen Standards wesentlich veraltet und modernisierungswürdig. Die Heizung ist ebenfalls veraltet und energetisch ineffizient. Obwohl noch funktionstüchtig sollte sie gegen ein GEG¹-konformes, energetisch effizienteres System getauscht werden.

Die Fußbodenbeläge im Erdgeschoss sowie die Deckenbekleidungen sind noch in einem überwiegend guten Zustand. Der Großteil aller übrigen Fußbodenläge und Wandbekleidungen sind renovierungswürdig. Das Obergeschoss ist aufgrund seines Zustands am Bewertungsstichtag nicht bewohn- bzw. vermietbar.

Der Keller ist zwar weitestgehend trocken, jedoch ebenfalls sanierungs-/renovierungswürdig.

Die Hausdurchfahrt zeigt deutliche Feuchteschäden an den Wänden, der Anstrich ist verbraucht. Ein Deckenbalken wirkt stark angegriffen und sollte statisch untersucht werden.

Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem beinahe sämtliche Gewerke erfassenden überwiegend sanierungs-/modernisierungswürdigen Zustand. So ist ihm ein **umfassender Unterhaltungsstau² zu attestierten**.

¹ /L8/ Gebäudeenergiegesetz

² Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude. Ein ehemaliger Stall mit Tenne, ein Unterstand, der sich an den Stall anschließt und ein überdachter Freisitz.

Alle Nebengebäude befinden sich, so wie das Wohnhaus in einem vernachlässigten Zustand. Der massiv errichtete ehemalige Stall dient, genau wie der Unterstand zu Abstellzwecken. Die Gebäude mögen zwar ihre Funktion noch erfüllen, wirken jedoch optisch unschön und überwiegend instandhaltungsbedürftig.

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vorliegend werden die **Zeitwerte der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

Ehemaliger Stall:	5.000,00 €
Unterstand:	3.000,00 €
Freisitz:	<u>3.000,00 €</u>
Gesamt:	<u>11.000,00 €</u>

5.4 Außenanlagen

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

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude,
- die wenigen Hof- und Wegebefestigungen,
- die Einfriedungen,
- ein Pool (Funktionstüchtigkeit unbekannt),
- sowie die Gartenanlagen, überwiegend bestehend aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern.

Der Umfang der Außenanlagen wird als üblich und ihr Zustand als etwas vernachlässigt und bereits leicht verwildert eingeschätzt.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 1.800,00 €/m²_{wn} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für reine Instandsetzungen** wird mit insgesamt **ca. 20.000,00 €** berücksichtigt.

In den Vergleichsobjekten und Vergleichskaufpreisen sind zumeist bereits modernisierte und bereits genutzte Bau- bzw. Ausstattungsteile enthalten. Als Zweitnutzer können Erwerber bebauter Immobilien diese Bauteile üblicherweise nicht mehr selbst gestalten. Hinzu kommt der merkantile Aspekt, dass das Objekt bereits benutzt



ist. In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst aus diesen Vergleichskaufpreisen und damit unter der Annahme ermittelt, dass die jeweiligen Bau- und Ausstattungsteile schon modernisiert aber auch vom Voreigentümer genutzt sind.

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	1.800,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	×	181,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	325.800,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	20.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		20.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	345.800,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	293.930,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	276.930,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.449,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	181,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	624.269,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,44
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 327.014,92 € x 0,44 x (1,25 – 1)	=	35.971,64 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	181,00 m ²
Kostenanteil Modernisierung	×	13,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	=	11.765,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	293.930,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	35.971,64 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+	11.765,00 €



Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 5.000,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	= –251.193,36 €
	rd. –251.000,00 €

Hinweis:

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

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



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

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

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

Bruttogrundfläche: Kellergeschoss: ca. 80,00 m²
Erdgeschoss: ca. 120,00 m²
Obergeschoss: ca. 113,25 m²
Dachgeschoss: ca. 108,25 m²
Gesamt: **ca. 421,50 m²_{BGF}**

Wohn-/Nutzfläche: Erdgeschoss: $(120,00 \text{ m}^2 - 25,00 \text{ m}^2_{\text{Hausdurchfahrt}}) \times 0,72 = 68,40 \text{ m}^2$; rd. 68,00 m²
Obergeschoss: $113,25 \text{ m}^2 \times 0,72 = 81,54 \text{ m}^2$; rd. 82,00 m²
Dachgeschoss: $108,25 \text{ m}^2 \times 0,5_{\text{DG-Ausbau}} \times 0,58 = 31,39 \text{ m}^2$; rd. 31,00 m²
Gesamt: **= rd. 181,00 m²_{Wfl}**

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: rd. 421,50 m²
Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: rd. 181,00 m²

6.2 Gebäudestandard in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	64,7 %	35,3 %	0,0 %

Der gewogene Gebäudestandard wird mit 3,4 abgeleitet



6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

**Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird bei vorliegendem Bewertungsobjekt
wird auf 80 Jahre geschätzt.**

6.4 Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das Gebäude wurde lt. Auskunft des Eigentümers zwischen 1991 und 1995 teilweise modernisiert. Danach fanden nur noch geringfügige Modernisierungen statt. Da der überwiegende Teil der Modernisierungen am Bewertungsstichtag bereits über 30 Jahre zurückliegt, haben sie ihre Wirksamkeit und damit auch ihrer Wertrelevanz wieder weitgehend verloren und werden gemäß Anlage 2, Tabelle 1 ImmoWertV 21 gemindert berücksichtigt.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind am Bewertungsstichtag wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	2025
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,0	2025
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0	2,0	2025



Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2025
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	2025
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	2025
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	2025
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,5	13,0	

Ausgehend von den 14,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren.**

**Die (modifizierte) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts
wird auf 48 Jahre geschätzt.**

Hinweis:

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



7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39576 Stendal, Altedorfstraße 70, zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stendal	5985	2	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Stendal	76	163/0	1.640 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

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.

Der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine Eigennutzung der Immobilie unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

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

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



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

7.2.2 Bildung von Bewertungsteilbereichen

Zur Durchführung der nachfolgenden Bodenwertermittlung sind aus dem Bewertungsgrundstück die Bodenwertanteile zu separieren, die abweichenden Nutzungsarten zuzuordnen sind. Bei dem mit einem Wohnhaus bebaubaren Bereich sowie dem lediglich mit Nebengebäuden bebaubaren Bereich handelt es sich um solche abweichenden Nutzungsarten. Aus diesem Grund ist das Bewertungsgrundstück ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufzuteilen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bebaubare Fläche	Wohnhaus und Nebengebäude	400 m ²
Freizeitfläche	Nebengebäude/Garten/Freizeit	1.240 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.640 m²

Hinweis: Die Größen der Teilbereichsflächen wurden mit einfachem Aufmaß aus der Liegenschaftskarte ermittelt.

7.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“

7.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Bebaubare Fläche“

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Teilbereichsfläche	=	400 m ²

7.2.3.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Im Zeitraum um den Stichtag des Bodenrichtwerts war insbesondere in den Ballungsräumen eine allgemein starke Dynamik der Kaufpreise zu beobachten. Diese Entwicklung wurde jedoch im Zweitraum bis zum Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Bodenwert in der Lage des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag etwas höher angesiedelt ist als der per Stichtag 01.01.2024 ausgewertete Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt er einen **Zuschlag von 2 % (Faktor 1,02)**.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbare Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den vergleichsweise niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine im Grunde sehr zurückhaltende Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist. Vor diesem Hintergrund stimmt der Bewertungsteilbereich hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen hinreichend mit dem Typ des Richtwertgrundstücks überein, weshalb auf weitere Zu- oder Abschläge verzichtet werden kann.



Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 35,00 €/m²
Zu- und Abschläge: 35,00 €/m² x 1,02_{Stichtag} = 35,70 €/m²
Bewertungsteilbereich: 35,70 €/m² x 400 m²_{Fläche} = 14.280,00 €; **rd. 14.300,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Bebaubare Fläche“ wird zum Stichtag 22.10.2025 auf rd. 14.300,00 € geschätzt.

7.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Freizeitfläche“

7.2.4.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Freizeitfläche“

Wertermittlungsstichtag = 22.10.2025
Entwicklungsstufe = Hinterland von Einfamilienhausgrundstücken
Art der baulichen Nutzung = Freizeitfläche/Garten
beitragsrechtlicher Zustand = frei
Teilbereichsfläche) = 1.240 m²

7.2.4.2 Bodenwertableitung für den Bewertungsteilbereich „Freizeitfläche“

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. Der zudem noch sehr schmale und langgezogene Grundstückszuschnitt sowie die, die übliche Größe von Freizeitflächen übersteigende Teilbereichsfläche wirken sich weiter wertmindernd aus. Auf Grundlage dieser Überlegungen orientiert der Sachverständige sich im unteren Bereich der Empfehlung der Gutachterausschüsse und hält einen Ansatz von 40 % (Faktor 0,40) für angemessen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 35,00 €/m²
Anpassung: 35,00 €/m² x 1,02_{Stichtag} x 0,40_{Hinterland} = 14,28 €/m²
Bewertungsteilbereich: 14,28 €/m² x 1.240 m²_{Fläche} = 17.707,20 €; **rd. 17.700,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Freizeitfläche“ wird zum Stichtag 22.10.2025 auf rd. 17.700,00 € geschätzt.



7.3 Sachwertermittlung

7.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

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

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

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

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



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

7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Im konkreten Fall wurden Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses **mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Höhe von 783,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) abgeleitet. **Der Umstand, dass das Dachgeschoss tlw. ausgebaut ist, wird mit einem Zuschlag von 15.000,00 € berücksichtigt.**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem, für das Normgebäude ermittelten Wert, durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Die Fledermausgaube ist ein solches Bauteil und wird mit einem **Zuschlag (Basis 2010) von insgesamt 8.000,00 €** in das Verfahren aufgenommen.

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 189,6 %** zugrunde gelegt.

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der 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 0,60** (Minderung = 40,00 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Zeitwert in Höhe von 11.000,00 €** 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 wird der Wert **der Außenanlagen pauschal auf ca. 15.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 3,64 % des Gebäudesachwertes (412.612,05 €) und ist damit weitgehend modellkonform.

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 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. 26 % unterhalb (Faktor 0,74)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

In vorliegender Sachwertermittlung ist dies jedoch nicht der Fall.



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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind. So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -251.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	783,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	421,50 m²
Zuschlag für Dachgeschossteilausbau	+	15.000,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	353.034,50 €
Baupreisindex (BPI) 22.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	669.353,41 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	669.353,41 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		40,00 %
• Faktor	x	0,6
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	401.612,05 €
Zuschlag für den Zeitwert der Nebengebäude	+	11.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	412.612,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		412.612,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	427.612,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Bebaubare Fläche“)	+	14.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	441.912,05 €
Sachwertfaktor	x	0,74
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €



marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“	=	327.014,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	251.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“	=	76.014,92 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Freizeitfläche“	+	17.700,00 €
Sachwert für das gesamte Bewertungsgrundstück	=	93.714,92 €
	rd.	93.700,00 €

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



7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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 Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

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



7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung werden von seinem Eigentümer mit seiner Mutter selbst bewohnt. Eine mietrechtliche Vereinbarung besteht nicht.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude auf ca. 5,90 €/m² (1.067,90 €).**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 181,00 m² × 14,40 €/m²	2.606,40 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	256,30 €
Summe		3.229,70 €

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

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



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

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 1,55 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Erläuterungen des Sachwertverfahrens.

7.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	181,00	5,90	1.067,90	12.814,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.814,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.229,70 €
jährlicher Reinertrag	= 9.585,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,55 % von 14.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 221,65 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.363,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,682
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 315.379,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Bebaubare Fläche“)	+ 14.300,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“	= 329.679,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 329.679,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 251.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebaubare Fläche“	= 78.679,72 €
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „Freizeitfläche“	+ 17.700,00 €
Ertragswert für das gesamte Bewertungsgrundstück	= 96.379,72 €
	rd. 96.400,00 €



7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt

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. 93.700,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 96.400,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (guter Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in geminderter Qualität (gute Vergleichsmieten, abgeleiteter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{1,00}$

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,36}$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[93.700,00 \text{ €} \times 1,00 + 96.400,00 \text{ €} \times 0,36] \div 1,36 = \mathbf{rd. 94.400,00 \text{ €}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 22.10.2025 geschätzt, mit
rd. 94.400,00 €.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung werden von seinem Eigentümer mit seiner Mutter bewohnt. Eine mietrechtliche Vereinbarung besteht nicht.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Lt. Auskunft des Eigentümers wird auf dem Bewertungsgrundstück am Stichtag kein Gewerbebetrieb mehr geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden 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> Von außen macht das Gebäude noch einen standfesten, aber vernachlässigten Eindruck. Die letzten wirksamen Modernisierungen fanden zwischen 1991 und 1995 statt. Danach wurden nur noch die straßenseitigen Fenster (2000) und Teile der Elektroinstallation (2010) sowie ein Bad im Dachgeschoss modernisiert. Instandhaltungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren kaum noch stattgefunden. Dementsprechend ist das Gebäude in einem von Grund auf sanierungsbedürftigen und modernisierungswürdigen Zustand. Die Außenwände sind ungedämmt und der Putz ist marode und mit Abplatzungen und diversen Rissen gekennzeichnet. Die Dacheindeckung macht einen funktionstüchtigen Eindruck. Die Dampfsperre unter dem Dach wurde jedoch nicht normgerecht nachgerüstet, was zu Feuchteschäden des Dachstuhls führen kann. Die Außen- und Innentüren sollten erneuert bzw. aufgearbeitet werden. Die Geschosstreppe ist in einem stabilen, aber ebenfalls aufarbeitungswürdigen Zustand. Die haustechnischen Installationen sind insgesamt modernisierungswürdig. Die Fenster der Fledermausgaube sind verbraucht und sollten ersetzt werden. Der überwiegende Teil der Rollläden ist defekt. Die Bäder sind noch nutzbar, aber vergleichen mit aktuellen Standards wesentlich veraltet und modernisierungswürdig. Die Heizung ist ebenfalls veraltet und energetisch ineffizient. Obwohl noch funktionstüchtig sollte sie gegen ein GEG ¹ -konformes, energetisch effizienteres System getauscht werden. Die Fußbodenbeläge im Erdgeschoss sowie die Deckenbekleidungen sind noch in einem überwiegend guten Zustand. Der Großteil aller übrigen Fußbodenläge und Wandbekleidungen sind renovierungswürdig. Das Obergeschoss ist aufgrund seines Zustands am Bewertungsstichtag nicht bewohn- bzw. vermietbar. Der Keller ist zwar weitestgehend trocken, jedoch ebenfalls sanierungs-/renovierungswürdig. Die Hausdurchfahrt zeigt deutliche Feuchteschäden an den Wänden, der Anstrich ist verbraucht. Ein Deckenbalken wirkt stark angegriffen und sollte statisch untersucht werden. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem beinahe sämtliche Gewerke erfassenden überwiegend sanierungs-/modernisierungswürdigen Zustand. So ist ihm ein umfassender Unterhaltungsstau² zu attestierten . Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.

¹ /L8/ Gebäudeenergiegesetz

² Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im 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 Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.
j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist nördlich und südlich grenzbebaut. An seiner nördlichen Grundstücksgrenze überbaut das Wohnhaus lt. Darstellung in der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3), das nördliche Nachbargrundstück auf einer Fläche von ca. 8,00 m ² . Hierbei handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um einen geduldeten Überbau nach § 912 ff BGB. Streng genommen entspringen diesem Umstand Wertvor- und Nachteile. Beide werden durch die Verpflichtung zur Zahlung einer unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern üblicherweise zu vereinbarenden Überbaurente weitgehend nivelliert. Auch wenn vermutlich bislang noch keine Überbaurente vereinbart wurde, so kann eine diesbezügliche Vereinbarung jederzeit, 5-jährig rückwirkend nachgeholt werden. Dabei richtet sich die Höhe der Entschädigung nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Dieser ist mit heutigen Wertverhältnissen kaum vergleichbar. In Anbetracht des vergleichsweise geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (35,00 €/m ²) ist jedoch dennoch abzusehen, dass der Werteinfluss der Überbauung auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er im Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



8.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert** wird auf **rd. 94.400,00 €** geschätzt. Der Sachverständige hält den vorläufigen Verkehrswert für hinreichend plausibel und verzichtet darum auf weitere Anpassungen.

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal, Altedorfstraße 70,
wird zum Stichtag 22.10.2025
geschätzt mit**

rd. 94.400,00 €

(in Worten: Vierundneunzigtausendvierhundert 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 25. März 2026

Heiko Wilke

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



9 Verzeichnis der Anlagen

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

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



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

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

Quelle: OpenStreetMap



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

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)

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



Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Flurstücksgrenzen.

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



Anlage 5: Fotodokumentation



1

Straßenansicht



2

Straßenansicht links



3

Straßenansicht rechts



4

Gaube - sanierungsbedürftig



5

Rückansicht



6

Durchbruch in der Rückwand



Detail: Rissbildungen

7



Detail: Rissbildungen

8



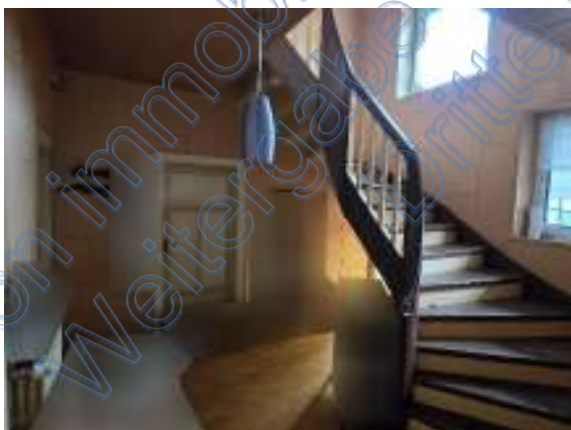
Hausdurchfahrt

9



Hauseingang

10



Treppenhaus

11



Raum im EG

12



13

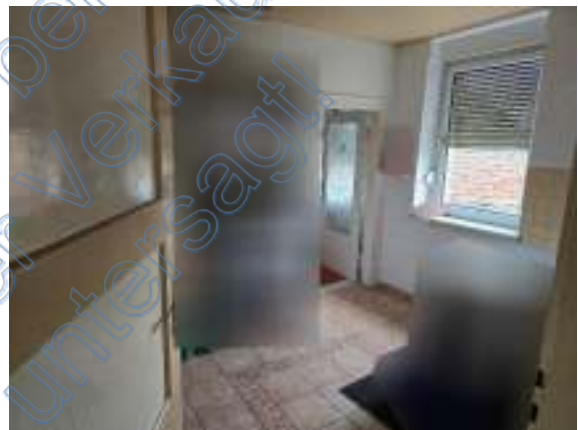
14

Küche im EG

Raum im EG



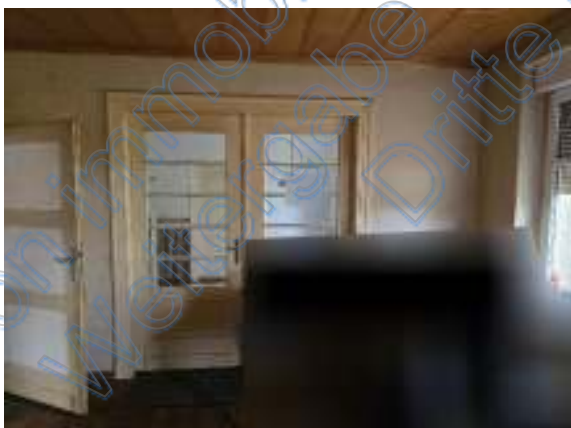
15



16

Treppe EG - OG

Raum im OG



17

18

Raum im OG

Küche im OG



19

Raum im OG

20



Schimmelartige Beläge

21



Bad im OG

22

Bad im OG

23



Treppe zum DG

24

Dachgeschoss



25

Unterspannbahn – Anbringung nicht normgerecht



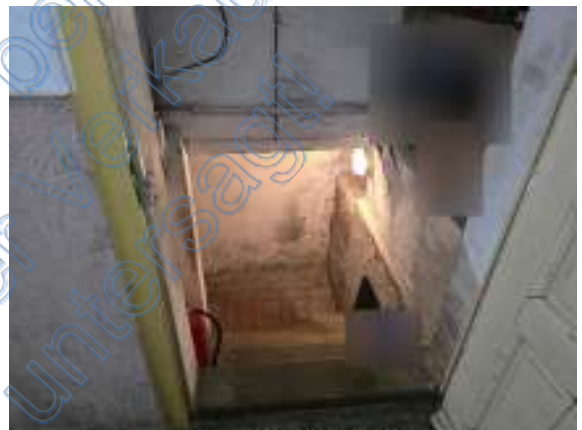
26

Gaube



27

Bad im DG



28

Kellertreppe



29

Heizungsraum



30

Raum im Keller



31

Schuppen



32

Schuppen Rückseite



33

Unterstand



34

Freisitz



35

Freizeitfläche



36

Freizeitfläche - Pool



37

Freizeitfläche



38

Freizeitfläche



39

Freizeitfläche



40

Fläche hinter dem Grundstück



41

Umgebung rechts



42

Umgebung links