

Kein Original
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

nach dem äußeren Eindruck
über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einer dörflichen Hofstelle, bestehend aus einem
Einfamilienhaus und mehreren alten Ställen und Scheunen,
bebauten Grundstücks



Bewertungsobjekt:

Grävenitz 33
39606 Bismark (Altmark)/OT Grävenitz
Blatt 1038, lfd. Nr. 1
von Schorstedt

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 39/24

Aktenzeichen:

254915B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	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	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	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	12
5.4	Außenanlagen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	16
6.1	Ermittlung von Brutto-Grund- und Wohnfläche	16
6.2	Gebäudestandard in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung	16
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND) in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung	16
6.4	Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung	17
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	18
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
7.2	Bodenwertermittlung	20
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	20
7.3	Ertragswertermittlung	21
7.3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	21
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	21
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
7.3.4	Ertragswertberechnung	24
7.3.5	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	24
7.4	Sachwertermittlung	26
7.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	26
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	26
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
7.4.4	Sachwertberechnung	29
8	<i>Zusätzliche Angaben und Ableitung des Verkehrswerts</i>	30
8.1	Zusätzliche Angaben	30
8.2	Verkehrswertschätzung	32
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	33



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Grävenitz 33, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 1038 von Schorstedt.
Objektart:	Ein, mit einer dörflichen Hofstelle, bestehend aus einem Einfamilienhaus und mehreren alten Ställen und Scheunen, bebautes Grundstück, in zentraler Dorflage im Straßendorf Grävenitz.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	16. Juni 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	10. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	10. September 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einer dörflichen Hofstelle, bestehend aus einem Einfamilienhaus
und mehreren alten Ställen und Scheunen,
bebauten Grundstücks
in 39606 Bismark (Altmark)/OT Grävenitz, Grävenitz 33,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 10.09.2025
geschätzt mit
rd. 0,00 €
(in Worten: Null Euro)**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten, zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 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 10.09.2025 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Von den beteiligten Parteien und Personen war niemand zum Ortstermin erschienen.

Daher konnte das Grundstück nicht betreten und die baulichen Anlagen nicht von Innen besichtigt werden. Die von der Grundstücksgrenze erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Durch die geschlossene Bebauung im Bereich des Bewertungsgrundstücks und starken Wildwuchs war die Besichtigung der Immobilie nur äußerst beschränkt möglich. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen und Auskünften nahegelegener benachbarter Passanten.

Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.**

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 04.10.2025 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 02.09.2025 des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de> – „Sachsen-Anhalt-Viewer“).
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 1038 von Schorstedt des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 13.06.2025, zuletzt geändert am 30.12.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 09.09.2025.
- /U5/ Auskunft der Stadt Bismark zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 30.09.2025.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>
- /U7/ Auskünfte nahegelegener benachbarter Passanten zum Zustand des Bewertungsobjekts.
- /U8/ Telefonische Auskunft des Amts für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark, 39576 Stendal, Akazienweg 25 zum Bodenordnungsverfahren „Ballerstedt“, Verfahrenskennung SDL062.



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 September 2025.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Oktober 2025) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Vermutlich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Grävenitz
Lage:	39606 Bismark (Altmark)/OT Grävenitz, Grävenitz 33
Blatt:	1038; lfd. Nr. 1
Flur:	2
Flurstück:	345
Grundstücksgröße:	2.240 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 Schorstedt beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
	a)	Gemarkung	c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
	b)	Flur Flurstück		
1		Grävenitz 2 345	Wohnbaufläche, Grünanlage, Grävenitz 33	2.240

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹: 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 39/24); eingetragen am 30.12.2024.

Anmerkung:

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

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Stadt Bismark 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. 1 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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 Bismark ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) i.S. §1 Abs. 2, Nr. 5 BauNVO und weiter § 5 BauNVO dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben des Amts für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark /U8/ liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens. Es grenzt östlich an ein von dem Bodenordnungsverfahren „Ballerstedt-Grävenitz“ erfasstes Grundstück an. Das Bewertungsgrundstück ist auch in kein anderes Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen.
Ortsatzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurde keine Satzung besonders hervorgehoben. Die Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Bismark veröffentlicht. (vgl. https://www.stadt-bismark.de/de/satzungen.html). Satzungen gelten generell für ganze oder differenzierte Ortslagen 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 und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sowie im Fall von geplanten Bauvorhaben bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der unteren Denkmalbehörde schriftliche Bestätigungen einzuholen. (vgl. auch https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/ und



„Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems“.)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Ca. 2.240 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.
(Grundstücksqualität)

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Grävenitz gehört zur Ortschaft Schorstedt und ist ein Ortsteil der Stadt Bismark (Altmark) im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt (Deutschland). Das Straßendorf mit Kirche, liegt 13 Kilometer nordöstlich der Stadt Bismark (Altmark) auf halbem Weg zwischen Bismark und Osterburg in der Altmark. Nachbarorte sind Wolkenrade im Nordwesten, Flessau im Norden, Klein Ballerstedt und Ballerstedt im Nordosten, Rochau und Schartau im Südosten und Schorstedt im Südwesten.

Am 1. Juli 1973 wurde die Gemeinde Grävenitz durch Eingemeindung in die Gemeinde Schorstedt aufgelöst. Seit dem 1. Januar 2010 gehört der Ortsteil Grävenitz auch zur neu gebildeten Ortschaft Schorstedt der Stadt Bismark (Altmark).

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralen Dorfgebiet des Straßendorfs Grävenitz. Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von nur 6,00 €/m² als überaus zurückhaltend einzuschätzen.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Grävenitz; ca. 73 Einwohner, relativ konstant, (lt. Wikipedia per 31.12.2023). Stadt Bismark; ca. 2.320 Einwohner, Einheitsgemeinde 7.660 Einwohner - rückläufig, (lt. Wikipedia per 31.12.2024).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (<i>Straßenverbindung lt. Google Maps</i>)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none">• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 80 km,• zur Kreisstadt Stendal ca. 24 km,• nach Bismark (Altmark) ca. 13 km,• nach Osterburg (Altmark) ca. 15 km,• nach Kalbe (Milde) ca. 26 km.
Bundesstraßen:	B189 ca. 10 km östlich.
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Magdeburg und Lüderitz.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhöfe in Kläden und Stendal. Überland-Bushaltestelle fußläufig im Dorf.
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	In der näheren Umgebung überwiegend ein- und zweigeschossige, dörfliche Wohnbebauung, aber auch größere Scheunen, in überwiegend geschlossener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Eine Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ist in Bismark und den benachbarten größeren Orten möglich. In Grävenitz selbst nur sehr gering vorhanden.
Straßenart und Straßenausbau:	Die ortsdurchführende Straße „Grävenitz“ ist eine Kreisstraße (K 1069). Die Fahrbahnoberfläche ist mit einem historischen Granitkopfsteinpflaster in etwas unebenem Zustand befestigt. Ein mit Betonverbundpflaster befestigter Gehweg und ein Straßenbord sowie eine Straßenbeleuchtung sind auf der Seite des Bewertungsgrundstücks vorhanden. Beidseitig wurden Grünstreifen mit



	<p>Alleebäumen und Rasenflächen angelegt. Das Parken am Straßenrand ist durchaus möglich.</p>
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	<p>Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser Gas und Telefon an. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Sammelgruben oder vollbiologische Systeme. Nach den Informationen des Sachverständigen /U7/ ist auf dem Grundstück bislang nur eine Sickergrube vorhanden, deren Funktionstüchtigkeit ungewiss ist. In jedem Fall muss das Grundstück auf ein ordnungsgemäßes Abwassersystem umgerüstet werden.</p>
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	<p>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></p>
Immissionen:	<p>Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist dreiseitig grenzbebaut. Lt. Darstellung der Liegenschaftskarte verlaufen die Gebäudegrenzen an der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks tlw. unregelmäßig. (Vgl. Anlage 3) Das Bewertungsgrundstück wird dadurch augenscheinlich vom westlichen Nachbargrundstück geringfügig überbaut. Für eine abschließende Ermittlung der überbauten Flächen ist eine qualifizierte Vermessung notwendig. Bei diesen Überbauungen handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um geduldete Überbauungen 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 sehr geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (6,00 €/m²) ist jedoch dennoch abzusehen, dass der Werteinfluss der Überbauungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er im Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.</p>
Schädliche Bodenveränderungen:	<p>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.</p>



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten, vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus und wahrscheinlich einer alten Scheune und mehreren, ehemaligen Stallzeilen (tlw. mit Tenne) bebaut. Die Stallzeile mit Tenne, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, war in der Vergangenheit augenscheinlich tlw. wohnlich genutzt. Das giebelseitig an die Straße grenzende Gebäude ist am Stichtag jedoch in einem offenkundig baufälligen und abbruchreifen Zustand. Die Verkehrssicherheit ist bei diesem Gebäude sehr bedenklich.

Das Einfamilienhaus ist ebenfalls in einem vernachlässigten und überwiegend verbrauchten Zustand. Es zeigt sich dem äußeren Eindruck nach jedoch noch hinreichend stabil, sodass es vermutlich durch eine Kernsanierung revitalisiert werden könnte.

Die im nördlichen Grundstücksbereich gelegene Scheune konnte kaum und die übrigen Stallgebäude und vermuteten Schuppenzeile gar nicht eingesehen werden. Sie sind lediglich auf Luftbildern (vgl. Anlage 4) erkennbar. Die Scheune soll sich nach den Informationen des Sachverständigen /U7/ noch in einem nutzbaren Zustand befinden. Alle übrigen Nebengebäude sollen abbruchreif sein.

Die Freiflächen des Grundstücks sind derart mit Gestrüpp und baumartigem Wildwuchs überwuchert, dass das Grundstück nicht mehr betreten werden kann.

Zusammenfassend verbleibt dem äußeren Eindruck nach, ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit einer großen, noch (!) nutzbaren Scheune. Alle übrigen baulichen und nicht baulichen Anlagen sind vermutlich verbraucht und abbruchreif.

Zur Revitalisierung des Wohngebäudes ist eine Kernsanierung angezeigt. Eine derartige Maßnahme ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten regelmäßig nur mit einem sehr hohen Risiko realisierbar. Es ist mit Investitionswerten zu rechnen, die den Wert der sanierten baulichen Anlagen erheblich übersteigen könnten. In diesem Fall würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Gebäude möglichst kurzfristig beseitigen, um den freigelegten Boden wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können.

Im Übrigen geht die nachfolgende Wertermittlung zunächst von einer Revitalisierung des Grundstücks und anschließender Einfamilienhaus-Eigennutzung aus, weil anzunehmen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die markt-spezifischen 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 (Außenbesichtigung) sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen. Die Gebäude und ihre 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 aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war die Gebäude von innen zu besichtigen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußeren Eindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbildaufnahmen. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes.

Es können erhebliche Abweichungen vorliegen.

Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Für die technische Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt. Versteckte Baumängel und Schäden werden nicht erfasst. 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: Zweigeschossiges Einfamilienhaus. *Das Gebäude ist nicht unterkellert.*

Baujahr: *Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen).*

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.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung nach dem äußeren Eindruck wurde keine Hinweise auf in den letzten 35 Jahren durchgeführte Modernisierungen festgestellt.

Hinweis:

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

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massive Mauerwerkskonstruktion.

Fundamente: Vermutlich Feldsteinfundamente.

Außenwände: *Ziegelsteinmauerwerk* mit einfachem Putz, ungestrichen.

Innenwände: *Vermutlich überwiegend Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.*

Geschossdecken: *Holzbalkendecken.*



Geschosstreppe: *Vermutlich Holzeinschubtreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Wangen und Geländer mit Stabsprossen auch um das Treppenauge in gleicher Optik. Vermutlich verbrauchter oder zumindest aufarbeitungswürdiger Zustand.*

Hauseingang: *Der straßenseitige Hauseingang ist in die Wandflucht zurückgesetzt und dadurch überdacht. Man erreicht ihn über eine zweistufige Treppe mit Podest die mit kleinformatigen Steinzeugplatten belegt sind. Durch eine einflüglige, nicht mehr zeitgemäße, verbrauchte Holztür gelangt man in eine Diele, die dann die Räume im Erdgeschoss und die Geschosstreppe erschließt. Auf der Gebäuderückseite wird ein Hofausgang vermutet. Die hier verbaute Tür besteht vermutlich ebenfalls aus Holz und ist vermutlich auch verbraucht.*

Dach

Dachform, -konstruktion: *Flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion.*

Dacheindeckung: *Wellasbestplatten, vermutlich unbehandelt, vermutlich ohne Unterspannbahn und ohne Wärmedämmung der Dachhaut. Es wird angenommen, dass die oberste Geschossdecke gedämmt ist. Allerdings ist zu vermuten, dass das Dämmmaterial verbraucht ist.*

Dachentwässerung *Vorgehängte Dachentwässerung mit Bodeneinläufen in Kunststoffausführung, tlw. erheblich beschädigt.*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen

Wohnräume und Flure

Bodenbeläge: *Vermutlich überwiegend Textile Beläge oder Linoleum oder blanke Dielung. Vermutlich verbraucht.*

Wandbekleidungen: *Vermutlich überwiegend Tapete mit Motiven oder gestrichen. Evtl. auch einfache Paneele. Vermutlich komplett erneuerungsbedürftig.*

Deckenbekleidungen: *Vermutlich überwiegend Tapete, gestrichen. Evtl. auch einfache Deckenpaneele. Vermutlich erneuerungsbedürftig.*

Bad und Küche:

Bodenbeläge: *Vermutlich Linoleum oder Bodenfliesen in einfachem Standard. Vermutlich verbraucht.*

Wandbekleidungen: *Vermutlich Wandfliesen in einfachem Standard. In der Küche: vermutlich Tapete mit Fliesenspiegel im Nassbereich. Vermutlich insgesamt verbraucht.*

Deckenbekleidungen: *Vermutlich Tapete gestrichen oder einfache Deckenpaneele. Vermutlich verbraucht.*

Fenster und Türen

Fenster: *Zweiflüglige, ehemals weiße Holzfenster mit Isolierverglasung, insgesamt verbraucht. Garnituren in einfachem, verbrauchtem Zustand, keine Rollläden o.ä..*

Türen:

Hauseingangstür: *Verbrauchte, einflüglige Hauseingangstür aus Holz, das Türblatt ist aus Brettern zusammengesetzt und besitzt in der oberen Hälfte einen unregelmäßigen Glasausschnitt mit Riffelglas. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard. Unzureichender Einbruchschutz und Wärmedämmung. Für die Hoftür wird ein vergleichbarer Standard und Zustand erwartet.*

Innentüren: *Vermutlich aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen aus dem Errichtungsjahr, gestrichen, Garnituren vermutlich in einfachem Standard.*



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: *Vermutlich veraltete Installation in überwiegend einfachem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, noch keine Kippsicherungen.*
- Sanitärinstallation: *Vermutlich ein Bad/WC und ein Gäste-WC. Verbrauchte Ausstattung und Zustand. Leitungen überwiegend unter Putz verlegt.*
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Vermutlich /U7/ Elektronachtspeicheröfen und zusätzlich Öfen und Herde mit festen Brennstoffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Heizungsanlage nach GEG /L8/ komplett austauschpflichtig ist.*
- Für die Warmwasserversorgung waren vermutlich separate Elektroboiler an den Entnahmestellen installiert, die jedoch auch als verbraucht zu erwarten sind.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine wertrelevanten besonderen Bauteile festgestellt.
- Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine wertprägenden besonderen Einrichtungen vorhanden.*

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude macht von außen noch (!) einen standfesten Eindruck. Es wird angenommen, dass es seit fast 10 Jahren leer steht. Es wurde vermutlich in den letzten Jahrzehnten nicht modernisiert und nur bei unbedingter Notwendigkeit instandgehalten.

Das Einfamilienhaus wirkt stark vernachlässigt und ist vermutlich nur durch eine Kernsanierung mit anschließendem Wiederaufbau zu erhalten. Bis auf die äußere Schale wirkt das Gebäude überwiegend verbraucht. Gleiches wird auch für das Gebäudeinnere vermutet.

Vermutlich wurde das Grundstück nicht oder nicht vollständig beräumt. Ein Rechtsnachfolger des Grundstücks muss davon ausgehen, dass ihm die Entrümpelung des Grundstücks und des Gebäudes zufällt.

Insgesamt ist dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck **ein erheblicher und allumfassender Unterhaltungstau¹ im Umfang einer Kernsanierung zu unterstellen.**

5.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Luftbild (vgl. Anlage 4) eine alte Scheune und mehrere, ehemaligen Stallzeilen (tlw. mit Tenne) oder Schuppen.

Eine **Stallzeile wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze** errichtet. Sie besteht aus tlw. dickwandigem Ziegelsteinmauerwerk, das straßenseitig rau verputzt ist. Die übrigen Fassaden sind unverputzt. Das Mauerwerk ist von zahlreichen Rissen durchzogen. Das Satteldach des eingeschossigen Gebäudes ist mit alten, verbrauchten Dachziegeln gedeckt. Die Dacheindeckung ist beschädigt und im Wandanschluss vielfach abgedeckt. Der Schornsteinkopf ist marode und wirkt einzustürzen. Die Verkehrssicherheit des Gebäudes ist wegen möglicherweise herabstürzender Dachziegel, Schornstein- oder Mauerwerksteilen auf das Nachbargrundstück sehr bedenklich. Das Gebäude ist am Stichtag in einem offenkundig baufälligen und abbruchreifen Zustand.

Die sich im nördlichen Grundstücksbereich quer über das gesamte Grundstück erstreckende **Scheune**, konnte nur von der östlich verlaufenden Straße und der nördlich angrenzenden Ackerfläche in Augenschein genommen werden. Die Einsicht war sehr begrenzt. Das ca. 8 m bis 10 m hohe Gebäude wurde massiv aus Ziegelsteinmauerwerk konstruiert. Das flach geneigte Satteldach ist mit unbehandelten Wellasbestplatten gedeckt. Im Gebäudeinneren wird eine bauartübliche, selbsttragende Holzständerkonstruktion erwartet, die auch die Unterkonstruktion für das Dach bildet. Nach den Informationen des Sachverständigen /U7/ soll sich die Scheune noch in einem standfesten, wetterdichten und gut nutzbaren Zustand befinden. Die Scheunentore und

¹ Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



-türen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Es wird angenommen, dass sie zumindest tlw. verbraucht sind.

Von den übrigen Stallzeilen und Schuppen muss angenommen werden, dass sie verbraucht und abbruchreif sind.

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

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

Scheune:	70.000,00 €
Östliche Stallzeile:	-30.000,00 € (Abbruchkosten)
Stallzeilen und Schuppen:	-15.000,00 € (Abbruchkosten)
Insgesamt	25.000,00 €

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 Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude, (Hausanschlüsse vermutlich gekündigt und erneuerungswürdig),
- die Anlagen der Entsorgungseinrichtung (nicht mehr statthafte Sickergrube, Umbau notwendig)
- die evtl. vorhandenen Wege und Hofbefestigungen (vollständig überwuchert),
- die evtl. vorhandenen Einfriedungen und die Reste des Vorgartens,
- sowie die Grünflächen, vor allem im nördlichen Grundstücksbereich.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als überwiegend verbraucht und der Pflegezustand als verwahrlost und von Wildwuchs überwuchert einzuschätzen. Es sind auch Verrümpelungen und kleinere Deponien zu erwarten. Es ist von einem erheblichen Investitionsbedarf zur Revitalisierung der Außenanlagen auszugehen, die in den Unterhaltungsbesonderheiten für das Grundstück berücksichtigt werden.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Kernsanierung wird für das Wohngebäude auf **ca. 2.500,00 €/m²_{Wfl} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für die Revitalisierung der Außenanlagen und reine Instandsetzungen** wird **zusätzlich mit ca. 25.000,00 €** berücksichtigt. **Hierbei wird angenommen, dass von diesen Investitionen ca. 15.000,00 € Modernisierungscharakter besitzen.**

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 der Kernsanierung		2.500,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	190,00 m ²
Ø Kosten der Kernsanierung [a]	=	475.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	25.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		15.000,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		10.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	500.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	425.000,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	416.500,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.593,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	190,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	492.670,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,85
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 262.372,82 € x 0,85 x (1,25 – 1)	=	55.754,22 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		125,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	190,00 m ²
Kostenanteil Modernisierung	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	=	23.750,00 €



Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times R_f(I_k)$	–	425.000,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	55.754,22 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+	23.750,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	10.000,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	=	–355.495,78 €
	rd.	–355.000,00 €

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.



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Brutto-Grund- und Wohnfläche

Die Wohngebäude konnten am Stichtag nicht von innen besichtigt werden. Aus diesem Grund musste auf ein eigenes Aufmaß der Brutto-Grund- und der Wohnfläche verzichtet werden.

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

Brutto-Grundfläche: $11,50 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} \times 2_{\text{Geschosse}} + 7,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 244,50 \text{ m}^2_{\text{BGF}}$; **rd. 245,00 m²_{BGF}**

Wohn-/Nutzfläche: $245,00 \text{ m}^2 \times 0,78_{\text{Index}} = \text{ca. } 191,10 \text{ m}^2_{\text{WN}}$; **rd. 190,00 m²_{WN}**

Im Weiteren verwendete Brutto-Grundfläche: rd. 245,00 m².
Im Weiteren verwendete Wohnfläche: rd. 190,00 m².

6.2 Gebäudestandard in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung

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 %			1,0		
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 %	77,0 %	23,0 %	0,0 %

Der gewogene Gebäudestandard wird für das Bewertungsobjekt in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung mit 3,2 abgeleitet

6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND) in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Markt Anpassungsdaten 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 in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung auf 80 Jahre geschätzt.

6.4 Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung

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

Das um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) errichtete Gebäude wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten nicht oder nur sehr geringfügig modernisiert. Für eine Revitalisierung und nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen im Umfang einer Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der fiktiv bereits durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,
- geschätzter prozentualer Wertanteil für erhalten gebliebene Gebäudeteile: ca. 15 %

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

fiktives Alter im Erneuerungsjahr: $80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 12 \text{ Jahre}$.

Aus der **üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)** und

dem **fiktiven Gebäudealter (12 Jahre)** ergibt sich

eine **modifizierte Restnutzungsdauer** von: $80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} = 68 \text{ Jahren}$.

Die (modifizierte) wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung auf 68 Jahre geschätzt.

Hinweis:

Sowohl wirtschaftliche Gesamt-, als auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 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 einer dörflichen Hofstelle mit einem Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaute Grundstück in 39606 Bismark (Altmark)/OT Grävenitz, Grävenitz 33, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schorstedt	1038	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Grävenitz	2	345	2.240 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 vorrangige Eigennutzung unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück ist jedoch zu befürchten, dass der Zustand des Gebäudes keine wirtschaftliche Nutzung mehr zulässt und seine Sanierung unrentabel wäre. Bei einer solchen Konstellation ist fiktiv anzunehmen, dass der Durchschnitt wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen würde. Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen ist das Ertragswertverfahren am besten geeignet.

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.

Für den Fall, dass die Investitionen insbesondere für die Instandsetzung und Modernisierung der baulichen und sonstigen Anlagen den vorläufigen Ertragswert des Bewertungsobjekts übersteigen, ist die weitere Wertermittlung mittels Liquidationswertverfahren durchzuführen.



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **6,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	2.240 m ²

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

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 Zeitraum bis Bewertungsstichtag wieder abgeschwächt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen, weil auf Grundlage der zurückliegenden Bodenwertentwicklung anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Zustandsmerkmale kaum definiert. Dies lässt vermuten, dass sich diesbezüglich bei der Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses keine oder nur sehr gering nachweisbaren Signifikanzen ergeben haben. Hervorgerufen wird dies durch den sehr niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine im Grunde nicht vorhandene Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsteilgrundstücks ist.

Aus diesem Grund kann auch auf Zu- oder Abschläge bzgl. der **wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale verzichtet werden**. Die sehr große Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks und die eingeschränkte Bebaubarkeit (nur mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden oder Nebengebäuden) des nördlichen Bereichs des Bewertungsgrundstücks wird sachverständigenseits als durchschnittlich üblich für die Richtwertzone angesehen.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	6,00 €/m ²
Anpassung:	keine
Bewertungsgrundstück:	6,00 €/m ² x 2.240 m ² _{Fläche} = 13.440,00 €; rd. 13.400,00 €

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 10.09.2025
auf rd. 13.400,00 € geschätzt.**



7.3 Ertragswertermittlung

7.3.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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 Liegenschaftszinssatzes:

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



7.3.3 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 ist vermutlich seit fast 10 Jahren leerstehend und weder vermietet noch verpachtet. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion einer abgeschlossenen Kernsanierung für das Wohngebäude auf ca. 900,00 € (4,74 €/m²) und für die Scheune auf ca. 250,00 €.**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 350,00 €	350,00 €
	Scheune (Sch.)	1 Sch. × 50,00 €	50,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	190,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.660,00 €
	Scheune (Sch.)	1 Sch. × 500,00 €	500,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	3,0 % vom Rohertrag		414,00 €
Summe			3.974,00 €



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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 3,45 % vom Bodenwert** geschätzt.

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 **5.6 geschätzte Werteeinfluss der unter 5.2.3 und 5.3.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten (notwendige Kernsanierung) in Höhe von insgesamt ca. -355.000,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen. Außerdem sind geschätzten Freilegungskosten für die abbruchreifen Nebengebäude (vgl. 5.3 Nebengebäude) mit ca. 35.000,00 € in Ansatz zu bringen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Kernsanierung	-355.000,00 €
Freilegung Nebengebäude	-35.000,00 €
Summe	-390.000,00 €



7.3.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	190,00		4,74	900,00	10.800,00
	Scheune		1,00	250,00	250,00	3.000,00
Summe		190,00	1,00		1.150,00	13.800,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.800,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **3.974,00 €**

jährlicher Reinertrag

= **9.826,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,45 % von **13.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **462,30 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **9.363,70 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei **LZ = 3,45 %** Liegenschaftszinssatz
und **RND = 68** Jahren Restnutzungsdauer

× **26,098**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **244.373,84 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **13.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **257.773,84 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **257.773,84 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **390.000,00 €**

Ertragswert

= **-132.226,16 €**

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für die Kernsanierung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen **244.373,84 €**

Investitionen für Kernsanierung **– 355.000,00 €**

Differenz = -110.626,16 €

7.3.5 Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).



Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Die **Freilegungskosten** ergeben sich aus der Gesamtgeschossfläche aller Geschosse (Brutto-Grundfläche) und einem Abrisskostensatz von **ca. 190,00 €/m²**¹, wie folgt:

$$245,00 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 46.550,00 \text{ €; rd. } 46.500,00 \text{ €.}$$

Entsprechend des Gebäude- und Grundstückszustands werden **keine wertrelevanten Freilegungserlöse** erwartet.

Bodenwert	13.400,00 €
Freilegungskosten Wohngebäude	– 46.500,00 €
Freilegungskosten Nebengebäude	– 35.000,00 €
Freilegungskosten Außenanlagen	– 10.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	= -78.100,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-78.100,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -78.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -78.100,00 €
	rd. -78.000,00 €

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird nach dem besonderen Liquidationswertverfahren mit rd. -78.000,00 € geschätzt.

¹ Erhöhter Abbruchkostensatz, da wegen der angrenzenden Bebauung Schwierigkeiten entstehen, die u.a. einen tlw. Handabriss u.ä. notwendig machen.



7.4 Sachwertermittlung

Die Ertragswertermittlung wurde nach dem Liquidationswertverfahren durchgeführt. Das Sachwertverfahren wird zusätzlich rein informativ durchgeführt.

7.4.1 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.

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

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

7.4.3 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) auszugehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100)** von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses **in Höhe von 936,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 188,6 %** zugrunde gelegt.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe **von 0,85** (Minderung = 15,00 %) abgeleitet.



Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.4 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude, insbesondere der Scheune** 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 Scheune ein Zeitwert in Höhe von 70.000,00 €** zum Ansatz. Der Wert der Freilegungskosten für die abbruchreifen Nebengebäude wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt

Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der fiktiv bereits revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 17.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 4,00 % des Gebäudesachwertes (437.622,89 €) und ist damit hinreichend 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. 44 % unterhalb (Faktor 0,56)** 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)

Vgl. Erläuterungen des Ertragswertverfahrens.



7.4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	936,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	245,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	229.320,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	432.497,52 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	432.497,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		68 Jahre
• prozentual		15,00 %
• Faktor	x	0,85
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	367.622,89 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert der Scheune)	+	70.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	437.622,89 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		437.622,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	455.122,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	468.522,89 €
Sachwertfaktor	x	0,56
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	262.372,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	390.000,00 €
Sachwert	=	-127.627,18 €
	rd.	-128.000,00 €



8 Zusätzliche Angaben und Ableitung des Verkehrswerts

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück ist vermutlich seit fast 10 Jahren leerstehend und weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Gebäude macht von außen noch (!) einen standfesten Eindruck. Es wird angenommen, dass es seit fast 10 Jahren leer steht. Es wurde vermutlich in den letzten Jahrzehnten nicht modernisiert und nur bei unbedingter Notwendigkeit instandgehalten. Das Einfamilienhaus wirkt stark vernachlässigt und ist vermutlich nur durch eine Kernsanierung mit anschließendem Wiederaufbau zu erhalten. Bis auf die äußere Schale wirkt das Gebäude überwiegend verbraucht. Gleiches wird auch für das Gebäudeinnere vermutet. Vermutlich wurde das Grundstück nicht oder nicht vollständig beräumt. Ein Rechtsnachfolger des Grundstücks muss davon ausgehen, dass ihm die Entrümpelung des Grundstücks und des Gebäudes zufällt. Insgesamt ist dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck ein erheblicher und allumfassender Unterhaltungsstau¹ im Umfang einer Kernsanierung zu unterstellen. Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>

¹ Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



j. Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:

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 dreiseitig grenzbebaut. Lt. Darstellung der Liegenschaftskarte verlaufen die Gebäudegrenzen an der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks tlw. unregelmäßig. (Vgl. Anlage 3) Das Bewertungsgrundstück wird dadurch augenscheinlich vom westlichen Nachbargrundstück geringfügig überbaut. Für eine abschließende Ermittlung der überbauten Flächen ist eine qualifizierte Vermessung notwendig.

Bei diesen Überbauungen handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um geduldete Überbauungen 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 sehr geringen Bodenwertniveaus am Bewertungsstichtag (6,00 €/m²) ist jedoch dennoch abzusehen, dass der Werteinfluss der Überbauungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfällt, dass er im Weiteren vernachlässigt werden kann. Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.

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



8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wurde nach dem besonderen Liquidationswertverfahren mit rd. -78.000,00 € ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde zusätzlich, rein informatorisch durchgeführt. Auf Grund des schlechten Zustands der Gebäudesubstanz sowie aus wirtschaftlichen Gründen sollte das Bewertungsgrundstück freigelegt werden. Da jedoch keine Gründe dafür vorliegen, den jetzigen und auch Folgeeigentümer zu verpflichten, die auf dem Bewertungsobjekt vorhandenen Gebäude zu sanieren oder abreißen zu lassen, ist es nicht sachgerecht einen negativen Verkehrswert zu schätzen.

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einer dörflichen Hofstelle, bestehend aus einem Einfamilienhaus und
mehreren alten Ställen und Scheunen, bebauten Grundstücks
in 39606 Bismark (Altmark)/OT Grävenitz, Grävenitz 33,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 10.09.2025
geschätzt mit**

rd. 0,00 €
(in Worten: Null 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 07. Oktober 2025

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)
(<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/>)
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen.
(<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/>)
- Anlage 5: Vergrößerter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zur Darstellung der Überbauungen nach § 912 ff BGB.
- Anlage 6: Fotodokumentation

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



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

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

Quelle: OpenStreetMap



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

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)

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



Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen.

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



Anlage 5: Vergrößerter Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zur Darstellung der Überbauungen nach § 912 ff BGB.

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



Anlage 6: Fotodokumentation



1

Straßenansicht



2

Straßenansicht Wohnhaus



3

Östlicher Giebel



4

Westlicher Giebel



5

Schornsteinkopf Wohnhaus und alte Elektrik



6

Hauseingang



7

Verbrauchte Fenster



8

Exemplarisch: Verbrauchtes Fenster



9

Blick durch ein Fenster



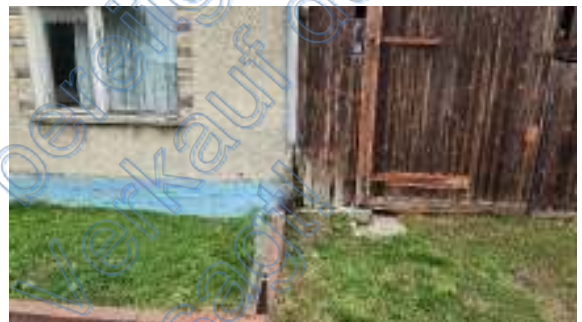
10

Vorgarten



11

Marodes Einfahrtstor



12

Defekter Bodeneinlauf der Dachentwässerung



13

Blick durch das Einfahrtstor



14

Straßenansicht Tor und Stallzeile



15

Straßenansicht Stallzeile



16

Stallzeile von Südost (Straße)



17

Schornsteinkopf der Stallzeile



18

Stallzeile von Ost



19

Stallzeile und Scheune von Ost mit angeschlagenem Nachbargebäude



20

Scheune von Nordost mit angeschlagenem Nachbargebäude



21

Scheune von Norden



22

Östlich gelegene Seitenstraße

23

24

Umgebung Westen

Umgebung Osten