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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Sachverständigenbüro Heiko Wilke

Boquet-Graseweg 84 • 39128 Magdeburg • Telefon: 0172 / 31 86 551

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB) eines, mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenanbau bebauten Grundstücks



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

Bewertungsobjekt:	**Sälinger Straße 8 39576 Stendal/OT Heeren Blatt 538, lfd. Nr. 2 von Heeren**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Stendal**
Geschäftsnummer:	**7 K 4/25**
Aktenzeichen:	**264901B**

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

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	*Inhaltsverzeichnis*	*0*
2	*Ergebnisübersicht*	*2*
3	*Allgemeine Angaben*	*3*
3.1	**Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin**	**3**
3.2	**Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur**	**3**
4	*Beschreibung des Bewertungsobjekts*	*5*
4.1	**Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation**	**5**
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	5
4.1.3	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.2	**Öffentlich-rechtliche Situation**	**6**
4.3	**Lage- und Grundstücksbeschreibung**	**7**
4.4	**Derzeitige und zukünftige Nutzung**	**9**
5	*Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen*	*10*
5.1	**Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**	**10**
5.2	**Teilumgenutzte Scheune**	**10**
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
5.2.3	Zustand des Gebäudes	12
5.3	**Nebengebäude**	**12**
5.4	**Außenanlagen**	**13**
5.5	**Unterhaltungsbesonderheiten**	**13**
6	*Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer*	*15*
6.1	**Ermittlung von Brutto-Grund- und Wohnfläche**	**15**
6.2	**Gebäudestandard für den Wohngebäudeanteil**	**15**
6.3	**Gesamtnutzungsdauer (GND)**	**15**
6.4	**Restnutzungsdauer (RND)**	**16**
7	*Verkehrswertermittlung*	*18*
7.1	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**18**
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
7.2	**Bodenwertermittlung**	**20**
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	20
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	20
7.3	**Sachwertermittlung**	**21**
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	21
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	21
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
7.3.4	Sachwertberechnung	24
7.4	**Ertragswertermittlung**	**25**
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	25
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	25
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
7.4.4	Ertragswertberechnung	27
7.5	**Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt**	**28**
8	*Zusätzliche Angaben und Ableitung des Verkehrswerts*	*29*
8.1	**Zusätzliche Angaben**	**29**
8.2	**Verkehrswertschätzung**	**31**
9	*Verzeichnis der Anlagen*	*32*

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

2 Ergebnisübersicht

G U T A C H T E N

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

des Grundstücks:	Sälinger Straße 8, lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 538 von Heeren.
Objektart:	Ein, mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenanbau bebautes Grundstück, in westlicher Dorflage von Heeren.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	02. Januar 2026 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	02. April 2026 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	02. April 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenanbau
bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 8,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 02.04.2026
geschätzt mit

rd. 169.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsechzigtausend Euro)

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

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten, zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 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 zur Aufhebung der Gemeinschaft. *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 02.04.2026 durchgeführt. An ihr nahmen lediglich der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere beteiligte Parteien oder Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen. Das Grundstück konnte wegen des Fernbleibens der bewohnenden Miteigentümer 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. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf sachverständigen Annahmen. Entsprechend des Sachverständigenauftrages ist vorliegendes Gutachten **nach dem äußeren Eindruck** zu erstellen. **Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag**.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

/U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 22.05.2026 elektronisch auf der Internetseite https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.

/U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 12.03.2026 des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de – „Sachsen-Anhalt-Viewer“).

/U3/ Kopie des Grundbuchblatts 538 von Heeren des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 05.01.2026, zuletzt geändert am 30.01.2025.

/U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 13.03.2026.

/U5/ Auskünfte der Stadt Stendal zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts.

/U6/ Aktueller Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html

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/ WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

/L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

/L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

/L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

/L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Mai 2026.

/L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
(*Am Wertermittlungsstichtag noch voll umfänglich in Kraft. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) wurde erst 24.02.2026 durch das Bundeswirtschaftsministerium angekündigt und am 13.05.2026 durch das Bundeskabinett beschlossen. Das GMG soll das GEG ersetzen.*)

/L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

/L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).

/L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).

/L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Mai 2026) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.

/L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).

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

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Vermutlich um 1900 als Scheune errichtet und vermutlich um 1950 tlw. zu Wohnraum umgenutzt (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Heeren
Lage:	39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 8
Blatt:	538; lfd. Nr. 2
Flur:	6
Flurstück:	377
Grundstücksgröße:	892 m²

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 Heeren beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

Nr.	Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
	a) Gemarkung b) Flur Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	m²
2	Heeren 6 377	Wohnbaufläche, Sälinger Straße 8	892

Abteilung II: lfd. Nr. 2[1]: 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 4/25); eingetragen am 30.01.2025.

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches 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 Grundbuches 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 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.

[1] Der betroffenen Grundstücke.

Vorab-Immobilienpool.de bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.1.3 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.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Lt. Auskunft des Planungsamts der Hansestadt Stendal wurde für die Lage des Bewertungsobjekts noch kein Flächennutzungsplan aufgestellt. Die tatsächliche Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts entspricht der eines „Dorfgebiets“ (MD) i.S. §1 Abs. 2, Nr. 5 BauNVO und weiter § 5 BauNVO.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren:	Nach Angaben des Planungsamts der Hansestadt Stendal liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.
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 keine Baulasten 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. (vgl. auch https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/ und „Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems“.) 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.

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 892 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.

Vorimmobilienboard.de - Diese Gutachten wurde zur Verfügung gestellt
Weitergabe an nicht Vertrauen durch
Dritte ist untersagt!

4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Heeren ist ein Ortsteil der gleichnamigen Ortschaft der Hansestadt Stendal im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Das Straßendorf mit Kirche, liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 39 Meter über NHN zwischen Uchte, Tanger und Elbe, jeweils fünf Kilometer von den Städten Stendal und Tangermünde entfernt in der Altmark.
Der Heerener Karpfenteich am Nachtweidengraben, nordöstlich des Dorfes, ist seit 1985 ein Flächennaturdenkmal. Die Stendaler Rohrwiesen, nördlich des Dorfes gelegen, sind ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Beide sind bekannt für ihren Reichtum an Lurchen und Vögeln.
Nachbarorte sind Welle im Westen, der Lindenhof im Nordwesten, Miltern im Nordosten, Tangermünde im Osten, der Pappelhof und der Viererbenhof im Südosten, Grobleben im Süden, sowie Elversdorf und Bahnhof Demker im Südwesten.
Bis zum 31. Dezember 2009 war Heeren eine selbstständige Gemeinde. Durch einen Gebietsänderungsvertrag beschloss der Gemeinderat von Heeren am 18. Juni 2009, die Gemeinde Heeren in die Stadt Stendal einzugemeinden. Nach der Eingemeindung wurde Heeren Ortsteil der Stadt Stendal.
Neben der Landwirtschaft prägt ein Betonsteinwerk das Bild von Heeren.
Von Heeren aus führen Landstraßen nach Stendal, Tangermünde und Tangerhütte. Die Kreuzung der Bundesstraßen 188 und 189 ist nur wenige Kilometer von Heeren entfernt.
Es verkehren Linienbusse und Rufbusse von stendalbus.
Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Tangermünde, Stendal und Demker.
(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Dorfrandbereich von Heeren. Eine wirtschaftliche oder touristische Prägung kann sowohl Heeren als auch seinem unmittelbaren Umfeld nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbezwecken in Heeren niederzulassen, muss insbesondere vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 25,00 €/m² als gedämpft, aber für die Region durchschnittlich eingeschätzt werden.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Heeren: ca. 518 Einwohner (lt. Wikipedia, Stand 31.12.2023), leicht rückläufig.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (*Straßenverbindung lt. Google Maps*)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: • zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 62 km, • zur Landkreisstadt Stendal ca. 8 km, • nach Tangermünde ca. 6,5 km, • nach Lüderitz ca. 10 km.
Bundesstraßen:	B 188 und B 189 bei Stendal und Tangermünde.
Autobahnzufahrt:	A2 bei Magdeburg und A14 bei Lüderitz.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Busverkehr im Ort vorhanden. Größere Bahnhöfe in Magdeburg oder Stendal.
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache, dörfliche Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	Überwiegend dörfliche Hofstellen und ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Im nahegelegenen Stendal oder Tangermünde ist eine ausreichende Versorgung gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die „Sälinger Straße“ ist eine Gemeindestraße deren Fahrbahnoberfläche im Bereich des Bewertungsobjekte mit historischem, aber weitgehend ebenem Kopfsteinpflaster befestigt ist. Die Straße wird durch Bordsteine begrenzt. Ein Gehweg und eine Straßenbeleuchtung sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden. Auf der Seite des Bewertungsobjekts befindet sich ein überwiegend

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

	mit Rasen bewachsener Grünstreifen. Das Parken ist vor und auf dem Bewertungsgrundstück ausreichend möglich.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen und den Feststellungen vor Ort ist das Grundstück an die Versorgung von Strom, Trinkwasser und vermutlich auch Gas angeschlossen[1]. Das tatsächliche Vorhandensein und die Funktionstüchtigkeit der Hausanschlüsse konnten nicht überprüft werden. Anlagen zur Abwasserbeseitigung, weder zentral noch dezentral, konnten nicht aufgefunden werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Abwasser dezentral über eine Sammelgrube entsorgt wird.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. *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.*
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist zweiseitig grenzbebaut. Westlich und östlich stehen die Außenwände des Hauptgebäudes unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Kleinere Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht vollends ausgeschlossen werde. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr allerdings Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Diese Einschätzung ist dadurch begründet, dass sich mögliche Wertvor- oder Nachteile von Überbauungen durch, unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern durch die Vereinbarung einer Überbaurente weitestgehend ausgleichen. Am Bewertungsstichtag wird eine Teilfläche des Bewertungsgrundstück von den Eigentümern des Gebäudes Sälinger Straße 6A (Flurstück 378 – vgl. Anlagen 3 und 4) als Geh- und Fahrweg genutzt. Diese Nutzung soll nach den Informationen von angetroffenen Anwohnern (Sälinger Straße 6) privatrechtlich legitimiert sein. Allerdings ist diese Nutzung weder dinglich (Geh- und Fahrtrecht in Abt. II des Grundbuchs) noch bauordnungsrechtlich (Wegebaulast) gesichert. Ein Rechtsnachfolger des Bewertungsgrundstücks könnte dieser Fremdnutzung demzufolge widersprechen. Ob den Eigentümern des Gebäudes Sälinger Straße 6A ein Notwegerecht (das dann dementsprechend zu entschädigen wäre) zusteht, muss auf juristischem Wege geklärt werden.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

[1] Dies gilt auch dann, wenn die Versorgungsleitungen nur bis an das Grundstück heranführen.

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

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vermutlich um 1900 als Scheune errichteten Gebäude bebaut, das vermutlich um 1950 tlw. zu Wohnraum umgenutzt wurde (Schätzung des Sachverständigen). Das eingeschossige Gebäude mit hohen Drempeln und einem tlw. ausgebauten Satteldach ist vermutlich nicht unterkellert.
Ein ca. 7,70 m x 17,00 m großer Bereich der Grundfläche ist dem äußeren Eindruck nach zu Wohnraum ausgebaut. Das Dachgeschoss ist zumindest in Giebelnähe und hofseitig ebenfalls ausgebaut. Der südliche, ca. 15 m lange Teil der ehemaligen Scheune wird augenscheinlich als Garage und zu Abstellzwecken genutzt.
Das Gebäude zeigt sich in einem standfesten und tlw. sanierten Zustand. Allerdings wurden auch wesentliche Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt (vgl. 5.2.3 Zustand des Gebäudes).
Das Grundstück ist von einem Teil der Eigentümergemeinschaft eigengenutzt und vermutlich weder vermietet noch verpachtet.
Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks geht die nachfolgende Wertermittlung von einer Fortsetzung der vorgefundenen Eigennutzung aus, weil anzunehmen 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.

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

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 Teilumgenutzte Scheune

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: *Eingeschossiges Einfamilienhaus mit Scheunenanbau. Das Dachgeschoss des umgenutzten Bereichs ist voll ausgebaut. Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert.*

Baujahr: *Nach Schätzung des Sachverständigen um 1900 als Scheune errichtet und vermutlich um 1950 tlw. zu Wohnraum umgenutzt.*

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 wurden Hinweise auf eine Sanierung/Modernisierung des Dachs im umgenutzten Bereich, der nördlichen und hofseitigen Fassaden, der überwiegenden Zahl der Fenster, der Hauseingangstür und der Heizungsanlage festgestellt. Vermutlich wurden auch im Bereich des Innenausbaus, wie z.B. an der Elektro- und Wasserinstallation, den Heizkörpern sowie in Bad und Küche Modernisierungen vorgenommen. Es ist allerdings auch anzunehmen, dass diese Maßnahmen mindestens 20 Jahre zurückliegen und daher bereits tlw. wieder verbraucht sind.

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.

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

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerkskonstruktion.
Fundamente:	Feldsteinfundamente.
Außenwände:	Im Sockel Findlingsmauerwerk, darüber Ziegelsteinmauerwerk, südlich und westlich (Hofseite) verputzt und gestrichen. Ansonsten mit Fugenglattstrich, stark ausgewaschen und reparaturbedürftig. An den Fassaden wurden diverse Risse (Setzungs- und Putzrisse) und Putzausblühungen im Sockelbereich festgestellt.
Innenwände:	*Vermutlich überwiegend Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.*
Geschossdecken:	*Vermutlich Holzbalkendecken.*
Geschosstreppe:	*Vermutlich gerade, steile Holzeinschubtreppen im Treppenverschlag, vermutlich aus dem Umnutzungsjahr stammend, kurze Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf.*
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich im Innenhof auf der Westseite in die Fassade zurückgesetzt. Über eine dreistufige Treppe aus Steinzeugplatten gelangt man zur Hauseingangstür. Im hinteren Teil bestehen weitere Torzugänge zum Scheunenbereich.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach auf hohen Drempeln in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Dachsteine und Dachziegel unterschiedlichen Baujahrs. Über dem umgenutzten Teil des Gebäudes wurde die Dachbekleidung augenscheinlich bereits erneuert. *Hier werden auch Unterspannbahnen und eine Wärmedämmung der Dachhaut erwartet. Dachstuhl und Dachbekleidung des Scheunenbereichs wirken älteren Baujahrs und sanierungsbedürftig.*
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung, überwiegend in Kunststoffausführung, Dachentwässerung auf das umliegende Gelände oder auf die Straße.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen

Wohnräume und Flure

Bodenbeläge:	*Vermutlich einfaches Laminat mit deutlichen Gebrauchsspuren oder textile Beläge. In den Fluren Fliesen.*
Wandbekleidungen:	*Vermutlich Tapete oder einfache Holzpaneele.*
Deckenbekleidungen:	*Vermutlich Tapete oder Styroporplatten oder Paneele.*

Bäder und Küchen:

Bodenbeläge:	*Vermutlich Linoleum oder Fliesen.*
Wandbekleidungen:	*Vermutlich Fliesen oder Tapete gestrichen. Fliesenspiegel in der Küche.*
Deckenbekleidungen:	*Vermutlich Tapete oder Styroporplatten oder Paneele.*

Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend ein- und zweiflüglige weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und *Dreh-/Kippbeschlägen* sowie giebelseitig und im Erdgeschoss Rollläden (*manuell*) aus Kunststoff. Tlw. auch noch alte Holzfenster. *Beschläge und Garnituren vermutlich in einfachem bis mittlerem Standard.*

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Türen:

Hauseingangstür:	Modernisierte, einflüglige Hauseingangstür aus Kunststoffverbundmaterial, weiß, gestaltetes Türblatt mit kleinem Glaseinsatz in der oberen Hälfte. *Mittlere Garnituren und Beschläge, gute Wärmedämmung und Einbruchschutz.*
Innentüren:	*Überwiegend einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffen. Glatte oder leicht gestaltete Türblätter, gestrichen. Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	*Vermutlich teilmodernisierte Installation in mittlerem Standard; ausreichende Anzahl Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe, Kippsicherungen.*
Sanitärinstallation:	*Vermutlich teilmodernisierte Installation in einfachem bis mittlerem Standard; vor geraumer Zeit modernisierte Objekte mit Stand-WC und Wandspülkasten, eingeflieste Wanne oder Dusche mit hohem Eintritt und Waschbecken. Leitungen überwiegend unter Putz. Vermutlich erneut modernisierungswürdig.*
Heizung und Warmwasserversorgung:	*Vermutlich zentrale Gasheizung (vermutlich noch keine Brennwerttechnik), überwiegend wandhängende Plattenheizkörper, Heizleitung vermutlich überwiegend auf Putz.* *Warmwasserbereitung vermutlich über die Gasheizung oder mittels Elektroboilern an den Zapfstellen.*

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 Einfamilienhaus mit Scheunen-/Stallanbau macht von außen einen standfesten, wegen der gestrichenen Fassaden aus der Entfernung optisch auch durchaus ansprechenden Eindruck. Aus der Nähe zeigen die Fassaden jedoch diverse Risse, Verschmutzungen und Abblätterungen auf. Die östliche und vermutlich auch die nördliche Fassade sind unverputzt und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Dachstuhl des Scheunenteils ist uneben und die Dachbekleidung ist erheblich älteren Baujahrs. Hier ist ebenfalls Sanierungsbedarf angezeigt. An den Ortgängen des Daches zeigt sich Reparaturbedarf.
Die Elektro- und Wasserinstallationen sowie die Küche, das Bad und die Heizung sind wahrscheinlich nicht mehr zeitgerecht und daher wieder modernisierungswürdig. Bezüglich der Grundrisse ist zu befürchten, dass sie sehr individuell und tlw. unwirtschaftlich sind und ebenfalls nicht den heutigen Ansprüchen genügen.
Für den Scheunenanbau wird ebenfalls ein wesentlicher Sanierungsbedarf erwartet.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein erheblicher Unterhaltungsstau**[1] zu attestieren.

5.3 Nebengebäude

Rechts, in der Grundstückszufahrt befindet sich ein kleines Gebäude (3,20 m x 7,30 m). Es ist in die überdachte Grundstückszufahrt integriert. Es handelt sich dabei um **eine Art Schuppen**. Dieser besteht aus gering verputztem Ziegelsteinmauerwerk. Der Zugang befindet sich vermutlich hofseitig und konnte eingesehen werden. In dem Gebäude ist vermutlich eine Zwischendecke eingebaut und bildet einen kleinen Speicher, der über Holzklappen von der Zufahrt aus beschickt werden kann. Am Stichtag machte das Nebengebäude einen weitgehend leerstehenden Eindruck. Es wird aber vermutet, dass es zu Abstellzwecken genutzt wird.
Das Nebengebäude macht einen standfesten, aber optisch aufwertbaren Eindruck.

[1] Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.

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

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vorliegend wird der **Zeitwert des Schuppens auf ca. 5.000,00 € geschätzt.**

5.4 Außenanlagen

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

- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude, (Umfang und Zustand der Hausanschlüsse ist unbekannt),
- die vermuteten Anlagen der dezentralen Abwasserbeseitigung (Sammelgrube),
- die großflächige Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster (tlw. uneben und ausgefahren),
- die vorhandenen Einfriedungen,
- die Anlagen und Pflanzungen eines vermuteten Gartens im Nordbereich des Grundstücks.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als üblich und der Pflegezustand als weitgehend gepflegt einzuschätzen.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.
Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.
Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.
Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen wird im Gebäudemix auf **ca. 750,00 €/m²$_{WN}$ (nicht regionalisiert)** geschätzt. Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. reine Instandsetzungen wird zusätzlich mit ca. 5.000,00 €** berücksichtigt.
In den Vergleichsobjekten und Vergleichskaufpreisen sind zumeist bereits modernisierte und bereits genutzte Bau- bzw. Ausstattungsteile enthalten. Als Zweitnutzer können Erwerber bebauter Immobilien diese Bauteile üblicherweise nicht mehr selbst gestalten. Hinzu kommt der merkantile Aspekt, dass das Objekt bereits benutzt ist. In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst aus diesen Vergleichskaufpreisen und damit unter der Annahme ermittelt, dass die jeweiligen Bau- und Ausstattungsteile schon modernisiert aber auch vom Voreigentümer genutzt sind.
Bei den in den Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten als selbst durchzuführen beinhalteten Maßnahmen ist in Betracht zu ziehen, dass ihm als Erwerber dann die Möglichkeit zufällt, diese Maßnahmen nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten zu können und er der Erstnutzer dieser Investitionen sein kann, was hingegen einen positiven Umstand für ihn darstellt. Darum wird in dieser Wertermittlung für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) angebracht. Von dem so ermittelten „Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag des modernisierten Objekts“ werden dann die „gesamten Investitionskosten“ in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Renovierung der Wand-, Fußboden und Deckenbekleidungen), solange sie sich im Rahmen des Üblichen bewegen, nicht

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

gesondert wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen zur Eigennutzung erworbenen Objekten vor Einzug an. Deshalb sind diese in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.
Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen			750,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	178,00 m²
Ø Kosten der Kernsanierung [a]		=	133.500,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	5.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	5.000,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	138.500,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		**=**	**117.725,00 €**

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	113.475,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.724,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	178,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	484.872,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,23
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 283.595,46 € x 0,23 x (1,25 – 1)	=	**16.306,74 €**

Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		100,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	178,00 m²
Kostenanteil Modernisierung	×	8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	**=**	**7.120,00 €**

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	**117.725,00 €**
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	**16.306,74 €**
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+	**7.120,00 €**
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	=	**–94.298,26 €**
	rd.	**–94.300,00 €**

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

6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Brutto-Grund- und Wohnfläche

Das Gebäude konnte 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 Bruttogrundfläche (BGF) notwendigen, vor Ort nicht abnehmbaren Außenmaße des Gebäudes wurden der Darstellung der Flurkarte entnommen. Die Tiefe der als Wohnung genutzten Grundfläche wurde vor Ort geschätzt. Für den Ansatz der Wohn-/Nutzflächen 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 wurden entsprechend der Gebäude- und Ausbautypisierung ausgewählt und an die Merkmale des zu bewertenden Gebäudes angepasst.

Bruttogrundfläche:	EFH - EG/DG:	7,70 m x 17,00 m x 2 $_{Geschosse}$	ca. 261,80 m²; rd. 260,00 m²$_{BGF}$
	Scheune - EG/DG:	7,70 m x 15,00 m x 2 $_{Geschosse}$	ca. 231,00 m²; rd. 230,00 m²$_{BGF}$
	Gesamt:		ca. 492,80 m²; **rd. 490,00 m²$_{BGF}$**
Wohnfläche:	EG/DG: 261,80 m² x 0,68$_{Index}$ = ca. 178,02 m²; **rd. 178,00 m²**		
Nutzfläche:	EG/DG: 231,00 m² x 0,73$_{Index}$ = ca. 168,63 m²; **rd. 169,00 m²**		

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Gesamtgebäudes: ca. 490,00 m²
Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: ca. 178,00 m²
Im Weiteren verwendete Nutzfläche der Scheune: ca. 169,00 m²

6.2 Gebäudestandard für den Wohngebäudeanteil

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 %**	**45,0 %**	**55,0 %**	**0,0 %**	**0,0 %**

Der gewogene Gebäudestandard wird für den Wohngebäudeanteil des Bewertungsobjekts mit 2,6 abgeleitet

6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

folgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, indem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie wird durch die technische Lebensdauer nach oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw. belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden. In vorliegendem Fall wurde die Gesamtnutzungsdauer(GND) entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

6.4 Restnutzungsdauer (RND)

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 vermutlich um 1900 errichtete und um 1950 tlw. umgenutzte Gebäude (Schätzung des Sachverständigen) wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten augenscheinlich bereits teilweise modernisiert. Aufgrund der zurückliegenden Zeit wurde der Modernisierungseffekt dieser Maßnahmen jedoch wieder teilweise gemindert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0

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

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		**5,0**	**8,0**

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.
In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1950 = 76 Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren**
und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.**

Die (modifizierte) wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird auf 44 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.

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

7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenanteil bebaute Grundstück in 39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 8, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Heeren	538	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heeren	6	377	892 m²

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.

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

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 Eigennutzung als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21)
Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart des Bewertungsgrundstücks nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).

Von mündlichen Auskünften wird abgeraten!
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Veröffentlichung bedarf der Zustimmung durch den Verkäufer

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	892 m²

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Allgemeine Wertverhältnisse:
Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2026. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird 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 vermutlich durch den niedrigen relativen Bodenwert, der gleichzeitig auch Gradmesser für eine im Grunde kaum vorhandene Nachfrage nach Grundstücken in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist.
Aus diesem Grund kann auch auf Zu- oder Abschläge bzgl. der **wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale verzichtet werden.**

Zusammenfassung:
Bodenrichtwert: 25,00 €/m²
Anpassung: keine
Bewertungsgrundstück: 25,00 €/m² x 892 $m^2_{Fläche}$ = **22.300,00 €**

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 02.04.2026 auf rd. 22.300,00 € geschätzt.

Vom Ersteller wurde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.3 Sachwertermittlung

7.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf dem vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

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

7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

Gem. § 10 ImmoWertV 21 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modelansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV 21 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.
Gem. § 12 Abs. 6 sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten zu beschreiben.

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

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

Vom Urheber zur Verfügung gestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte untersagt!

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

7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind eine Rechen (Modell) -größe im Sachwertverfahren. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Standardstufen und müssen nicht zwingend mit den tatsächlichen Herstellungskosten übereinstimmen. Sie werden für die vorliegende Wertermittlung auf das einheitliche Index-Basisjahr 2010 zurückgerechnet. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) ausgehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können.
Im konkreten Fall wurden die Normalherstellungskosten **für das Bewertungsobjekt in einem Gebäudemix aus den Bruttogrundflächen für das Wohnhaus und dem Scheunenanbau abgeleitet. Die Normalherstellungskosten wurden jeweils differenziert ermittelt und entsprechend der geschätzten Gebäudeanteile gewichtet zu einem Normalherstellungskostenansatz $_{(2010=100)}$ verbunden. Hiernach ergibt sich ein Normalherstellungskostenmix in Höhe von 719,00 €/m² $_{BGF}$** (nicht regionalisiert).

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 193,4 %** 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, Baudurchführung, 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 0,55** (Minderung = 45,00 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert des Nebengebäudes** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für den Schuppen ein Zeitwert in Höhe von 5.000,00 €** zum Ansatz.

Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der Außenanlagen pauschal auf ca. 15.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 3,95 % des Gebäudesachwerts (379.752,15 €) 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. 32 % unterhalb (Faktor 0,68)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind. So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von insgesamt ca. -94.300,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		**Einfamilienhaus mit Scheunenanbau**
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) im Gebäudemix	=	719,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 490,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	352.310,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	681.367,54 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	681.367,54 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 44 Jahre 45,00 % 0,55
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	374.752,15 €
Zuschlag für Zeitwert der Nebengebäude	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**379.752,15 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**379.752,15 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**15.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**394.752,15 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**22.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**417.052,15 €**
Sachwertfaktor	×	**0,68**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**283.595,46 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**94.300,00 €**
Sachwert	=	**189.295,46 €**
	rd.	**189.000,00 €**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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.

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinnentsprechend.

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

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

7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des Rohertrags durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück(vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter (Pächter) zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.
Das Grundstück ist von einem Teil der Eigentümergemeinschaft eigengenutzt und vermutlich weder vermietet noch verpachtet. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung auf ca. 855,00 € (4,80 €/m²) und für den Scheunenanbau 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	Wohnung	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Scheune	1,0 x 25,00 €	25,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung	178,00 m² × 14,40 €/m²	2.563,20 €
	Scheune	300,00 €	300,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	3,0 % vom Rohertrag		397,80 €
Summe			**3.653,00 €**

Von mobilen Endgeräten ohne Verkaufsabsicht. Weitergabe an Dritte ist untersagt!

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 anpasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 2,20 % vom Bodenwert** geschätzt.

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

Vgl. Erläuterungen des Sachwertverfahrens.

7.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	**Fläche** (m²)	**Anz.** (Stk.)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	178,00		4,80	855,00	10.260,00
Scheunenanbau	Scheune		1,00	250,00	250,00	3.000,00
Summe		**178,00**	**1,00**		**1.005,00**	**13.260,00**

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.260,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.653,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**9.607,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,20 %** von **22.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**490,60 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**9.116,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **44** Jahren Restnutzungsdauer	×	**28,007**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**255.323,01 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**22.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**277.623,01 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**277.623,01 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**94.300,00 €**
Ertragswert	=	**183.323,01 €**
	rd.	**183.000,00 €**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 189.000,00 €,**
der **Ertragswert** mit **rd. 183.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (guter Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in geminderter Qualität (gute Vergleichsmieten, abgeleiteter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,00**
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 0,70 (d) = **0,28** und
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[189.000,00 € × 1,00 + 183.000,00 € × 0,28] ÷ 1,28 = **rd. 188.000,00 €**

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 02.04.2026 geschätzt, mit rd. 188.000,00 €.

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

8 Zusätzliche Angaben und Ableitung des Verkehrswerts

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	Aufstellung über Mieter oder Pächter: Das Bewertungsgrundstück wird von einem Teil der Eigentümergemeinschaft eigengenutzt und ist vermutlich weder vermietet noch verpachtet.
b.	Gewerbebetrieb auf dem Grundstück: Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör: Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
d.	Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen: Diesbezügliche Gegenstände werden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vermutet.
e.	Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm: Das Einfamilienhaus mit Scheunen-/Stallanbau macht von außen einen standfesten, wegen der gestrichenen Fassaden aus der Entfernung optisch auch durchaus ansprechenden Eindruck. Aus der Nähe zeigen die Fassaden jedoch diverse Risse, Verschmutzungen und Abblätterungen auf. Die östliche und vermutlich auch die nördliche Fassade sind unverputzt und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Dachstuhl des Scheunenteils ist uneben und die Dachbekleidung ist erheblich älteren Baujahrs. Hier ist ebenfalls Sanierungsbedarf angezeigt. An den Ortgängen des Daches zeigt sich Reparaturbedarf. Die Elektro- und Wasserinstallationen sowie die Küche, das Bad und die Heizung sind wahrscheinlich nicht mehr zeitgerecht und daher wieder modernisierungswürdig. Bezüglich der Grundrisse ist zu befürchten, dass sie sehr individuell und tlw. unwirtschaftlich sind und ebenfalls nicht den heutigen Ansprüchen genügen. Für den Scheunenanbau wird ebenfalls ein wesentlicher Sanierungsbedarf erwartet. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein erheblicher Unterhaltungsstau**[1] zu attestieren. Im Rahmen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden **keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm** festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.
h.	Altlasten / schädliche Bodenveränderungen: Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge: Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. *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.*

[1] Umfasst Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

j.	<u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u> Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist zweiseitig grenzbebaut. Westlich und östlich stehen die Außenwände des Hauptgebäudes unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Kleinere Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht vollends ausgeschlossen werde. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr allerdings Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Diese Einschätzung ist dadurch begründet, dass sich mögliche Wertvor- oder Nachteile von Überbauungen durch, unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern durch die Vereinbarung einer Überbaurente weitestgehend ausgleichen. Am Bewertungsstichtag wird eine Teilfläche des Bewertungsgrundstück von den Eigentümern des Gebäudes Sälinger Straße 6A (Flurstück 378 – vgl. Anlagen 3 und 4) als Geh- und Fahrweg genutzt. Diese Nutzung soll nach den Informationen von angetroffenen Anwohnern (Sälinger Straße 6) privatrechtlich legitimiert sein. Allerdings ist diese Nutzung weder dinglich (Geh- und Fahrtrecht in Abt. II des Grundbuchs) noch bauordnungsrechtlich (Wegebaulast) gesichert. Ein Rechtsnachfolger des Bewertungsgrundstücks könnte dieser Fremdnutzung demzufolge widersprechen. Ob den Eigentümern des Gebäudes Sälinger Straße 6A ein Notwegerecht (das dann dementsprechend zu entschädigen wäre) zusteht, muss auf juristischem Wege geklärt werden.

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

8.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert** wird auf **rd. 188.000,00 €** geschätzt.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) angebracht: 188.000,00 € x 0,90 = 169.200,00 €; rd. 169.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenanbau
bebauten Grundstücks
in 39576 Stendal/OT Heeren, Sälinger Straße 8,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 02.04.2026
geschätzt mit

rd. 169.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsechzigtausend 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 26. Mai 2026

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen.
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Anlage 5: Fotodokumentation

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

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

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

Quelle: OpenStreetMap

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

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

Quelle: OpenStreetMap

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)

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

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

Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Flurstücksgrenzen.

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

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

Anlage 5: Fotodokumentation



1

Straßenansicht



2

Straßenansicht mit Schuppen (rechts)



3

Durchfahrt zur Sälinger Straße 6A
(Am Stichtag nicht dinglich gesichert)



4

Putzschäden



5

Scheunenanbau



6

Nebengebäude (Schuppen)

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

7



Sockel am Giebel

8



Exemplarisch: Putzriss am Giebel

9



Östliche Fassade

10



Risse an der östlichen Fassade

11

Umgebung links (Ost)

12

Umgebung rechts (West)

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