

Kein Original
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

**über den denkmalgeprägten und von Rechten in Abt. II des Grundbuchs
unbeeinflussten Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks**



Bewertungsobjekt:

**Magdeburger Straße 3
39590 Tangermünde
Blatt 5329, lfd. Nr. 1
von Tangermünde**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 40/24

Aktenzeichen:

254926B

Ausführender Gutachter:

Herr Heiko Wilke

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	6
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	10
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Einfamilienhaus	11
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	11
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
5.2.3	Zustand des Gebäudes	13
5.3	Nebengebäude	14
5.4	Außenanlagen	14
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	14
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	17
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	17
6.2	Gebäudestandard	17
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	17
6.4	Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	18
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	20
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
7.2	Bodenwertermittlung	22
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	22
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	22
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	22
7.3	Sachwertermittlung	24
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	24
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
7.3.4	Sachwertberechnung	28
7.4	Ertragswertermittlung	29
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	29
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	29
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
7.4.4	Ertragswertberechnung	31
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	32
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	33
8.1	Zusätzliche Angaben	33
8.2	Verkehrswertschätzung	35
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	36



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Magdeburger Straße 3, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 5329 von Tangermünde.
Objektart:	Ein, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück, in südöstlicher Stadtrandlage von Tangermünde.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	27. Oktober 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	11. Februar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	11. Februar 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der denkmalgeprägte und von Rechten in Abt. II des Grundbuchs
unbeeinflusste Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39590 Tangermünde, Magdeburger Straße 3,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 11.02.2026
geschätzt mit**

rd. 75.000,00 €

(in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro)

Hinweis:

Auf die Ausführungen unter 4.1.2 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

Dieses Gutachten besteht aus 36 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.
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 11.02.2026 durchgeführt. An ihr nahm lediglich der ausführende Sachverständige selbst teil. Die Eigentümer des Grundstücks waren ohne Angabe von Gründen nicht zum Ortstermin erschienen. Trotz schriftlicher Bitte des Sachverständigen eventuelle Mieter oder Bewohner des Gebäudes zu informieren, sind diese von den Eigentümern nicht über die geplante Ortsbesichtigung in Kenntnis gesetzt worden /U7/.

An der Haustür wurde ein Bewohner des Grundstücks angetroffen. Dieser war in Eile und konnte dem Sachverständigen lediglich einige Auskünfte zum Grundstück und dessen Bebauung geben. Der Zutritt auf das Grundstück in die Gebäude war nicht möglich. Daher konnten die baulichen Anlagen nicht von Innen besichtigt werden. Die von der Grundstücksgrenze erkennbaren örtlichen Gegebenheiten wurden per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert. Durch die Reihenhausbauung war die Besichtigung der Immobilie nur äußerst beschränkt möglich. Die nicht von außen einsehbaren Grundstücksmerkmale beruhen auf Auskünften des Bewohners und 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 03.03.2026 elektronisch auf der Internetseite <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de> des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 28.01.2026.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 5329 von Tangermünde des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 28.10.2025, zuletzt geändert am 10.01.2025.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 29.01.2026.
- /U5/ Auskunft der Stadt Tangermünde zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 02.02.2026.
- /U6/ Aktuelle Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>.
- /U7/ Auskünfte des an dessen Haustür angetroffenen Bewohners des Bewertungsobjekts.



Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Februar 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.)*
- /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 Februar 2026) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	Vermutlich um 1800 (Schätzung des Sachverständigen)
Gemarkung:	Tangermünde
Lage:	39590 Tangermünde, Magdeburger Straße 3
Blatt:	5329; lfd. Nr. 1
Flur:	34
Flurstück:	74
Grundstücksgröße:	258 m ²

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

4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuch von Tangermünde 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	m ²
1	Tangermünde 34 74 Wohnbaufläche, Magdeburger Straße 3	258

Abteilung II: lfd. Nr. 1¹:

1) Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Eingetragen am 05.06.2003 und umgeschrieben am 09.10.2009².

2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für a) XXX, geb. am XXX
b) XXX, geb. am XXX,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Rang nach Abt. III Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 05.10.2007 URNr. 903/07 Not. XXX eingetragen am 09.10.2009.

3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 40/24); eingetragen am 10.01.2025.

Anmerkung:

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

¹ Der betroffenen Grundstücke.

² Das Datum der Umschreibung ist eine Annahme des Sachverständigen. Diesbezüglich liegt ein augenscheinlicher Schreibfehler des Grundbuchamts vor.



4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Stadt Tangermünde 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.

4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

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

Für das unter den lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Recht geht der Sachverständige davon aus, dass es auch über das laufende Zwangsversteigerungsverfahren hinaus bestehen bleibt. Als bestehenbleibendes Recht ist es gem. § 52 ZVG bei der Feststellung des geringsten Gebots zu berücksichtigen. Lt. diesem Recht liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten, städtebaulichen Sanierungsgebietes. Lt. Auskunft des Amts der Stadt Tangermünde wurden die Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB bereits festgelegt und die Forderung an die Eigentümer des Grundstücks gerichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Recht nach Begleichung der Forderung gelöscht wird.

Von dem unter den lfd. Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Recht ist anzunehmen, dass es nach § 44 i.V.m. § 52/1 ZVG im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens untergeht und durch Wertersatz nach § 51 ZVG berücksichtigt wird.

Daraus folgt, dass die Wertbeeinflussung des Grundstücks durch sämtliche oben genannte Rechte, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, bei der Schätzung des Verkehrswerts nicht in Ansatz gebracht werden kann.

Das Recht mit der lfd. Nr. 3 in Abt. II des Grundbuchs ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Verkehrswertermittlung unbeeinflusst von vorstehend genannten Rechten aus Abt. II des Grundbuchs durchzuführen ist.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auskunft der Stadt Tangermünde ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) i.S. § 1 Abs. 1, Nr. 2 dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Angaben der Stadt Tangermünde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren. Allerdings liegt es in einem förmlich festgelegten, städtebaulichen Sanierungsgebiet. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Die Sanierung ist insoweit abgeschlossen, dass die Ausgleichsbeiträge bereits erhoben wurden.¹

¹ Vgl. hierzu die Ausführungen unter 4.1.2 sowie zu „Anschluss- und Erschließungsbeiträge“ auf Seite 9 dieses Gutachtens.



Ortsatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurden die Sanierungs- und die Baumschutzsatzung besonders hervorgehoben. Weitere Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Tangermünde (vgl. www.tangermuende.de/de/ortsrecht.html) veröffentlicht. Derartige Satzungen gelten für die Lage des Bewertungsobjekts und nicht speziell für das Bewertungsgrundstück allein. Aus diesem Grund haben sich möglicherweise vorhandene Wertauswirkungen von Satzungen bereits im Marktverhalten abgebildet und sind daher bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen wird daher der Wert des Bewertungsgrundstücks durch Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Nach den vorliegenden Informationen und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Wohnhaus als Baudenkmal geschützt. Zudem liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich eines archäologischen Flächendenkmals.

Baudenkmale sind laut Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen. Ein Baudenkmal besteht nicht nur aus seinen äußerlich sichtbaren Oberflächen, sondern auch aus der in ihm verbauten Substanz (Erde, Stein, Lehm, Holz, Stahl, Glas und so weiter), seinen Innenräumen und deren Strukturen, Oberflächen (Stuckdecken, Wandputzen, Wandmalereien, Bodenbelägen), technischen Anlagen und Ausstattungsteilen (Türen, Treppengeländer, Beleuchtungskörper, Holzvertäfelungen und so weiter) sowie Zubehörteilen.

Archäologische Flächendenkmale sind im Allgemeinen die mittelalterlichen Stadtkerne sowie die frühneuzeitlichen Stadterweiterungen. Diese Flächen sind prinzipiell für das Vorkommen archäologisch aussagekräftiger Befunde (zum Beispiel Mauern, Brunnen und so weiter) und entsprechender Funde prädestiniert. Daher sind dort Bodeneingriffe genehmigungspflichtig und es werden in der Regel vor Baumaßnahmen Grabungen und/oder baubegleitende archäologische Beobachtungen erforderlich.

Im Fall von geplanten Bauvorhaben (Instandsetzung, Umgestaltung, Veränderung, Nutzungsänderung, Freilegung) ist demnach immer eine Einzelprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und durch das Landesdenkmalamt erforderlich. Soll das Grundstück veräußert werden, so ist dies der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der unteren Denkmalbehörde schriftliche Bestätigungen einzuholen. (vgl. auch <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/> und „Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems“.)

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität) Ca. 258 m² - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21.



4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die Kaiser- und Hansestadt **Tangermünde** liegt an der Elbe im Südosten des Landkreises Stendal im nördlichen Sachsen-Anhalt. Die Kleinstadt befindet sich am linken Ufer der Elbe direkt an der Mündung des Tangers in die Elbe, woher auch der Name Tangermünde stammt. Der historische Stadtkern, Stephanskirche und Burg sind durch ihre Hochlagen vor Hochwasser sicher. Die Stadt Tangermünde ist durch die gut erhaltene Altstadt mit vielen Fachwerk- und Backsteinbauten sowie durch die recht vollständig erhaltene Burg Tangermünde und die Stadtbefestigung in Backsteinbauweise bekannt.

Die Stadt Tangermünde ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus der Kernstadt Tangermünde und 7 Ortschaften, 9 Ortsteilen und Wohnplätzen. Die heutigen wirtschaftlichen Standbeine der Stadt sind der Tourismus, die Lebensmittelindustrie sowie der Maschinen- und Schiffbau.

Nördlich der Stadt verläuft die Bundesstraße B188, die Tangermünde mit Stendal und Rathenow und über die B189 auch mit Wittenberge sowie Magdeburg und der Autobahn A2 Richtung Berlin und Hannover verbindet. Östlich der Stadt verläuft die B107 zwischen Genthin und Havelberg bzw. Pritzwalk, über die auch die A2 Richtung Berlin und die A24 in Richtung Hamburg erreicht werden können. Es verkehren Linienbusse der Regionalverkehrsbetriebe Westsachsen (RVW) unter dem Markennamen „Stendalbus“.

Regionalbahnen der Deutschen Bahn bedienen in Tangermünde die Haltepunkte Tangermünde und Tangermünde West im Stundentakt.

(auszugsweise nach Internetrecherche)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südöstlichen Randgebiet von Tangermünde. Die Elbe befindet sich unweit östlich. Und ist fußläufig (550 m) zu erreichen.

Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 43,00 €/m² als durchschnittlich einzuschätzen.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Stadt Tangermünde; ca. 10.212 Einwohner, weitestgehend gleichbleibend, (lt. Wikipedia per 31.12.2024).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Straßenverbindung lt. Google Maps)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: • zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 68 km, • zur Kreisstadt Stendal ca. 12 km, • nach Tangerhütte ca. 18 km, • nach Kletz ca. 21 km, • nach Rathenow ca. 31 km.
Bundesstraßen:	Die B188 im Norden von Tangermünde; B189 bei Stendal; B107 bei Fischbeck (Elbe).
Autobahnzufahrt:	A2 und A14 südlich bei Magdeburg und Lüderitz.
Bahnhof/Bushaltestelle:	Bahnhof und Bushaltestellen in Tangermünde vorhanden.
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	In der näheren Umgebung überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, tlw. mit Läden im Erdgeschoss.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Eine Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ist in der Stadt gut gewährleistet.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Magdeburger Straße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit Granitkopfsteinpflaster in überwiegend gutem Zustand befestigt ist. Beidseitig sind mit kleinteiligem Mosaikpflaster aus Granit befestigte Gehwege vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung in historischer Optik wurde auf der gegenüberliegenden



	den Seite des Bewertungsobjekts installiert. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Bewertungsgrundstück wurde nicht festgestellt.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser Gas und Telefon sowie eine öffentliche Abwasserentsorgung am Grundstück an.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i. V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Allerdings liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten, städtebaulichen Sanierungsgebietes. Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB in Höhe von 206,40 € sollen lt. Auskunft des Amts Tangermünde vom 02.02.2026 erhoben und der Bescheid in Kürze erstellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dies bis zur Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens bereits erfolgt. Die Beitragsforderung richtet sich gegen die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Beitragserhebung. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt. Am Tag Ortsbesichtigung gestaltete sich der Lärmpegel durch das Kopfsteinpflaster relativ moderat.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen. Das Grundstück ist allseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt jedoch vermuten, dass derartige Überbauungen nicht oder nur in äußerst geringem Maße bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteeinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.
Schädliche Bodenveränderungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vermutlich um 1800 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten, sehr geringfügig (ca. 1 m²) teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut. Das Dachgeschoss ist dem äußeren Eindruck nach nicht ausgebaut. Die übrige Grundstücksfläche wird lt. Luftbild vermutlich als Hof- und ggfs. Freizeit-/Gartenfläche genutzt.

Von außen macht das Gebäude einen weitestgehend gepflegten Eindruck. Lt. Auskunft des Bewohners wurde es durch ihn im Rahmen der Möglichkeiten laufend instandgehalten und um das Jahr 2012 auch tlw. modernisiert. Dennoch erbrachte die nach dem äußeren Eindruck vorgenommene Ortsbesichtigung Hinweise auf vorhandene Unterhaltungsbesonderheiten zu erwarten. (vgl. Punkt 5.2.3 „Zustand des Gebäudes“).

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

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), die Auskünfte des Bewohners des Gebäudes sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Luftbilddaufnahmen. Das Gebäude und seine Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie 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 das Gebäude von innen oder von der Rückseite zu besichtigen. Die Nebengebäude konnten von ihm selbst überhaupt nicht¹ in Augenschein genommen werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußerenindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbilddaufnahmen. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Es können erhebliche Abweichungen vorliegen.

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

Für die technische Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt. Versteckte Baumängel und Schäden werden nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Einfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist sehr geringfügig (ca. 1 m²) unterkellert.

Baujahr: Um 1800 (Schätzung des Sachverständigen).

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz.

Lt. Auskunft des Bewohners und im Rahmen der Ortsbesichtigung auch tlw. feststellbar wurden um das Jahr 2012 das Dach, die Heizung, die Fenster, das Bad und der Fußbodenaufbau im Erdgeschoss modernisiert. Außerdem sollen die Wohnräume des Gebäudes regelmäßig renoviert worden sein.

Hinweis:

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

¹ Bis auf den First eines Nebengebäudes aus größerer Entfernung:



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion.
Fundamente:	Vermutlich Feldsteinfundamente.
Außenwände:	Fachwerk, vermutlich mit Ziegelsteinausfachungen die glatt verputzt und gestrichen wurden. Der nordöstliche Giebel ist unverputzt und wirkt pflegebedürftig.
Innenwände:	<i>Vermutlich überwiegend Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen, glatt verputzt.</i>
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken. Lt. Auskunft des Bewohners erheblich verzogen und daher nicht in der Waage.</i>
Geschosstreppe:	<i>Vermutlich gerade Holzeinschubtreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, einseitiger Holzhandlauf. Vermutlich aus dem Ursprungsjahr stammend. Zum Keller vermutlich einfache Holzstiege oder Betontreppe mit Ziegelflachschieben auf den Trittstufen.</i>
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der südöstlich gelegenen Straßenseite des Gebäudes. Er ist leicht in die Gebäudefront zurückgesetzt und über eine dreistufige Treppe zu erreichen. <i>Von hier aus gelangt man vermutlich in einen Flur, der in dieser Annahme einige Räume im Erdgeschoss erschließt und auch die Treppe zum Obergeschoss beherbergt. Am Ende des Flurs befindet sich wahrscheinlich der Hofausgang.</i>

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Ziegelsteineindeckung, in gutem Zustand, <i>vermutlich mit Unterspannbahn, eine Wärmedämmung älteren Baujahrs ist vermutlich auf der obersten Geschossdecke nicht vorhanden.</i>
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in überwiegend gutem Zustand mit älterem Bodeneinlauf in Zinkblechausführung.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich überwiegend Laminat oder Textile Beläge. Vermutlich in mittlerem Standard.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich überwiegend Tapete mit Motiven oder gestrichen. Evtl. auch einfache Paneele. Vermutlich in einfachem bis mittlerem Standard.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich gestrichen oder Tapete, gestrichen. Evtl. auch einfache Deckenpaneele.</i>
Bad und Küche:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Bodenfliesen in mittlerem Standard.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Wandfliesen in mittlerem Standard. In der Küche: vermutlich Tapete mit Fliesenspiegel im Nassbereich.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich gestrichen oder Tapete gestrichen oder einfache Deckenpaneele.</i>



Fenster und Türen

- Fenster: *Vermutlich denkmalgerechte zweiflüglige Holzfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, mit gleichartigen zweiflügligen Oberlichtern. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Alle straßenseitigen Fenster mit Fensterläden aus Holz. (Ein Laden wurde für das Regenfallrohr demontiert)*
- Türen:
- Hauseingangstür: *Einflüglige Holztür, in brauner Optik mit kassettenartig gestaltetem Türblatt und einem schmalen Riffelglaseinsatz. Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard, vermutlich ausreichende Wärmedämmung und Einbruchschutz.*
- Innentüren: *Innentüren vermutlich aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen, gestrichen, Garnituren vermutlich in einfachem bis mittlerem Standard.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: *Vermutlich nutzbare Installation in überwiegend mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, vermutlich Kippsicherungen.*
- Sanitärinstallation: *Vermutlich ein Bad/WC, mit Hänge-WC mit Register, Wanne und Dusche und ein Waschbecken in mittlerem Standard und in gut nutzbarem Zustand. Leitungen überwiegend unter Putz verlegt.*
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Vermutlich zentrale Gasheizung, vermutlich mit Brennwerttechnik, Baujahr 2012 (lt. /U7). Vermutlich separater Warmwasserspeicher. Die Wärmeabgabe erfolgt vermutlich über Wandheizkörper mit Thermostatventilen, die Heizleitungen sind vermutlich überwiegend auf Putz verlegt.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: *Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine wertrelevanten besonderen Bauteile festgestellt. (hofseitig nicht einsehbar, hier gilt die Vermutung)*
- Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine wertprägenden besonderen Einrichtungen vorhanden.*

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude macht von außen einen standfesten und was die Straßenfront betrifft, auch einen optisch gefälligen Eindruck. Bis auf kleine Putzabplatzungen an den Ausfachungen und Rissen im Sockel sind keine wesentlichen Besonderheiten feststellbar. Für die Gebäuderückseite wird der gleiche Zustand vermutet. Der nordöstliche Giebel ist jedoch unverputzt und macht einen sanierungsbedürftigen Eindruck. Diesbezügliche Instandhaltungsmaßnahmen werden insofern erschwert, dass der eingeschossige Anbau/Schuppen des dortigen Nachbargebäudes wegen Baufälligkeit nicht zu betreten ist /U7/.

Lt. Auskunft des Bewohners haben um das Jahr 2012 tlw. Modernisierungen und danach laufende Renovierungen stattgefunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude überwiegend gut bewohnbar ist. Allerdings ist der Fußbodenaufbau des Obergeschosses aufgrund der verzogenen Deckenbalken uneben und nicht in der Waage.

Die Fenster und Türen, die Heizungsanlage sowie die Installationen sind vermutlich in einem gut nutzbaren, an aktuellen Maßstäben gemessen, evtl. etwas veraltetem Zustand.

Neben weiteren Anlässen für Kleinstreparaturen ist dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck insgesamt **ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau¹ zu attestierten.**

¹ Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



5.3 Nebengebäude

Nördlich des Wohnhauses befinden sich lt. ausgewerteter Luftbilddaufnahmen¹ zwei Nebengebäude. Sie waren auf diesen Aufnahmen jedoch nur unscharf zu erkennen. Lt. Auskunft des Bewohners /U7/ handelt es sich lediglich um zwei eingeschossige Schuppen in ungepflegten und vermutlich verbrauchten Zuständen. Mit Blick von der nördlich gelegenen Gartenstraße war der First eines der Nebengebäude zu erkennen. Diese sehr stark eingeschränkte Einsicht bestätigte die Auskunft des Bewohners.

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 der vermutlich massiven Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen mit insgesamt ca. 500 € 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 Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis in das Gebäude,
- die ggfs. vorhandenen Hofbefestigungen,
- die vermutlich vorhandenen hofseitigen Einfriedungen
- sowie die Gartenanlagen, vermutlich überwiegend bestehend aus Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Der Umfang der Außenanlagen wird als üblich und ihr Zustand als überwiegend gepflegt vermutet.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 400,00 €/m²_{Wfl} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für reine Instandsetzungen wie z.B. die Fassaden-sanierung des nordöstlichen Giebels, die Sanierung des Fußbodenaufbaus im Obergeschoss und weiteren zu erwartenden Besonderheiten wird mit insgesamt ca. 40.000,00 €** 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.

¹ Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 4), Google-Maps, Google Earth



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

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

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	400,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 160,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 64.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 40.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	40.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 104.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 88.400,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 54.400,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.402,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 160,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 384.320,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,14
Erstnutzungsfaktor	1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 172.196,37 € x 0,14	x (1,25 – 1)
	= 6.026,87 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	50,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 160,00 m ²
Kostenanteil Modernisierung	× 4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	= 1.600,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 88.400,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 6.026,87 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+ 1.600,00 €

Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:

	= –80.773,13 €
rd.	–80.800,00 €



Hinweis:

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

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



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

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

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

Bruttogrundfläche: EG bis OG: 9,70 m x 9,20 m x 2_{Geschosse} = ca. 178,48 m²
Dachgeschoss: 9,50 m x 9,00 m = ca. 89,24 m²
Gesamt: = ca. 267,72 m²; **rd. 268,00 m²**

Wohn-/Nutzfläche: EG-OG: 268,00 m² x 0,60_{Index} = ca. 160,80 m²_{WN}; **rd. 160,00 m²_{WN}**

Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: rd. 268,00 m²
Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: rd. 160,00 m²

6.2 Gebäudestandard

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			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 %	23,0 %	25,0 %	52,0 %	0,0 %	0,0 %

Der gewogene Gebäudestandard wird mit 2,4 abgeleitet

6.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, indem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie wird durch die technische Lebensdauer nach oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw.



belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden.

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

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

6.4 Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das Gebäude wurde lt. Auskunft des Bewohners um das Jahr 2012 teilweise modernisiert. Da diese Modernisierungen am Bewertungsstichtag bereits 14 Jahre zurückliegen haben sie bereits einen Teil ihrer Wirksamkeit und damit auch ihrer Wertrelevanz wieder verloren und werden gemäß Anlage 2, Tabelle 1 ImmoWertV 21 gemindert berücksichtigt.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind am Bewertungsstichtag weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	2012
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2012
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2,0	0,0	2012
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	2012
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	2026
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	2012
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	2026
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		7,0	4,0	



Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1800 = 226$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 226 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine **(modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.**

Die (modifizierte) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird auf 39 Jahre geschätzt.

Hinweis:

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



7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der denkmalgeprägte und von Rechten in Abt. II des Grundbuchs unbeeinflusste Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde, Magdeburger Straße 3, nach dem äußeren Eindruck zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tangermünde	5329	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangermünde	34	74	258 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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



7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

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

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

Ertragswertverfahren (gem. §§ 27- 34 ImmoWertV 21)

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der von der städtebaulichen Sanierung unbeeinflusste Bodenrichtwert beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **43,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Sanierungsunbeeinflusst, Ausgleichbeiträge noch nicht erhoben
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	200 m ²

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	258 m ²

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand:

beitragspflichtiger Bodenrichtwert	43,00 €/m²
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	teilw. pflichtig
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge (Ausgleichsbeitrag 206,40 € : 258 m ²)	+0,80 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	43,80 €/m²

Allgemeine Wertverhältnisse:

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

Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

In Anlehnung an die Richtwertdefinition (200 m²) und die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (258 m²) hält der Sachverständige eine **Abschlagsanpassung in Höhe von 1 % (Faktor 0,99)** für gerechtfertigt.



In seinen übrigen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen stimmt das Bewertungsgrundstück hinreichend mit dem Typ des Richtwertgrundstücks überein, weshalb auf weitere Zu- oder Abschläge verzichtet werden kann.

Zusammenfassung:

Beitragsfreier Bodenrichtwert: 43,80 €/m²

Zu- und Abschläge: $43,80 \text{ €/m}^2 \times 1,02_{\text{Stichtag}} \times 0,99_{\text{Fläche}} = 44,23 \text{ €/m}^2$

Bewertungsgrundstück: $44,23 \text{ €/m}^2 \times 258 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 11.411,34 \text{ €}; \text{ rd. 11.400,00 €}$

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 11.02.2026
auf rd. 11.400,00 € geschätzt.**

Von immobilienpool.de 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

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

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

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

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



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

7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **587,00 €/m² BGF** (nicht regionalisiert) angenommen. **Der Umstand, dass das Gebäude sehr geringfügig unterkellert ist, wird mit einem Zuschlag von 5.000,00 € berücksichtigt.**

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 190,60 %** zugrunde gelegt.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND)



vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,4875** (Minderung = 51,25 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Zeitwert in Höhe von 500,00 €** zum Ansatz.

Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der Außenanlagen pauschal auf ca. 6.500,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 4,30 % des Gebäudesachwertes (151.319,97 €) und ist damit weitgehend modellkonform.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 und § 39 ImmoWertV 21)

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses /U6/ unter Hinzuziehung aktueller Marktauswertungen abgeleitet. Das Ergebnis wurde durch den Sachverständigen mit seinen eigenen Auswertungen und Besonderheiten des Bewertungsobjekts überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 2 % oberhalb (Faktor 1,02)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind. So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteeinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. - 80.800,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen



Ein weiteres objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist in der **Denkmaleigenschaft des Gebäudes** zu sehen. Hierdurch bestehen für das Objekt sowohl wertmindernde Nachteile als auch werterhöhende Vorteile. Die Nachteile sind in den erhöhten Kosten für ggfs. denkmalgemäße Bewirtschaftung und Werterhaltungsmaßnahmen des Grundstücks zu sehen.

Der Sachverständige schätzt den denkmalgeprägten Anteil an den vorstehend aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Mehraufwand wegen der Denkmaleigenschaft des Objekts) auf **20% ihres Gesamtvolumens**, dementsprechend also $-88.400,00 \text{ €}^1 \times 0,20 = 17.680,00 \text{ €}$; **rd. -18.000,00 €**

Die denkmalbeeinflussten Bewirtschaftungskosten schätzt der Sachverständige auf **ca. 3 % des Rohertrags**. Diese sind zu kapitalisieren: $-3,0 \% \times 8.400,00 \text{ €} \times 29,365^2 = -7.399,98 \text{ €}$; **rd. -7.400,00 €**

Ein zu berücksichtigender Vorteil besteht in steuerlichen Vergünstigungen. Diese sind in ihrer Höhe von der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Käufers abhängig. Bei einem angenommenen Durchschnittssteuersatz des Investors von ca. 20 % ergibt sich ein **zukünftiger Steuervorteil wie folgt**:

- Mehrkosten für die Wiedernutzbarmachung eines Baudenkmals + kapitalisierter Mehraufwand wegen denkmalgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung: $18.000,00 \text{ €} + 7.400,00 = \mathbf{25.400,00 \text{ €}}$
- Davon steuerlich absetzbarer Betrag: 90 % über einen Zeitraum von 12 Jahren
- geschätzter Durchschnittssteuersatz 20 % (Faktor 0,20)

geschätzter Steuervorteil: $25.400,00 \text{ €} \times 0,9 \times 0,20 = 4.572,00 \text{ €}$; **rd. 4.600,00 €**

Zusammenfassung des besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-80.800,00 €
steuerliche Vorteile aus Denkmalschutz	4.600,00 €
kapitalisierter Mehraufwand wegen denkmalgemäßer Bewirtschaftung	-7.400,00 €
Summe	-83.600,00 €

Der Gesamtwert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beläuft sich somit auf insgesamt -83.600,00 €.

¹ Regionalisierte Kostenschätzung der Unterhaltungsaufwendungen, vgl. Punkt 5.5

² Barwertfaktor; vgl. Ertragswertverfahren



7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	587,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	268,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	162.316,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.374,30 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	309.374,30 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre
• prozentual		51,25 %
• Faktor	x	0,4875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	150.819,97 €
Zuschlag für den Zeitwert der Nebengebäude	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.319,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		151.319,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.819,97 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	169.219,97 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	172.604,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	83.600,00 €
Sachwert	=	89.004,37 €
	rd.	89.000,00 €



7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinngemäß.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

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



7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung werden von den Begünstigten des Wohnungsrechts bewohnt. Eine mietrechtliche Vereinbarung besteht nicht.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude auf ca. 700,00 € (4,38 €/m²).**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.) 160,00 m² × 14,40 €/m²	2.304,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	168,00 €
Summe		2.839,00 €

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

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



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

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 1,50 % 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)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	160,00	4,38	700,00	8.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.839,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.561,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 11.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 171,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.390,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,365
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 158.277,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 169.677,35 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 169.677,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 83.600,00 €
Ertragswert	= 86.077,35 €
	rd. 86.100,00 €



7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 89.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 86.100,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

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

$[89.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 86.100,00 \text{ €} \times 0,36] \div 1,36 = \mathbf{rd. 88.200,00 \text{ €}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 11.02.2026 geschätzt, mit
rd. 88.200,00 €.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung werden von den Begünstigten des Wohnungsrechts bewohnt. Eine mietrechtliche Vereinbarung besteht nicht.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nicht festgestellt.
d.	<u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u> Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
e.	<u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u> Das Gebäude macht von außen einen standfesten und was die Straßenfront betrifft, auch einen optisch gefälligen Eindruck. Bis auf kleine Putzabplatzungen an den Ausfachungen und Rissen im Sockel sind keine wesentlichen Besonderheiten feststellbar. Für die Gebäuderückseite wird der gleiche Zustand vermutet. Der nordöstliche Giebel ist jedoch unverputzt und macht einen sanierungsbedürftigen Eindruck. Diesbezügliche Instandhaltungsmaßnahmen werden insofern erschwert, dass der eingeschossige Anbau/Schuppen des dortigen Nachbargebäudes wegen Baufälligkeit nicht zu betreten ist /U7/. Lt. Auskunft des Bewohners haben um das Jahr 2012 tlw. Modernisierungen und danach laufende Renovierungen stattgefunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude überwiegend gut bewohnbar ist. Allerdings ist der Fußbodenaufbau des Obergeschosses aufgrund der verzogenen Deckenbalken uneben und nicht in der Waage. Die Fenster und Türen, die Heizungsanlage sowie die Installationen sind vermutlich in einem gut nutzbaren, an aktuellen Maßstäben gemessen, evtl. etwas veraltetem Zustand. Neben weiteren Anlässen für Kleinstreparaturen ist dem Gebäude nach dem äußeren Eindruck insgesamt ein durchschnittlicher Unterhaltungstau¹ zu attestierten . Im Rahmen der nur sehr eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht. Das Grundstück liegt es in einem förmlich festgelegten, städtebaulichen Sanierungsgebiet. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Die Sanierung ist insoweit abgeschlossen, dass die Ausgleichsbeiträge bereits erhoben wurden. Nach den vorliegenden Informationen und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Wohnhaus als Baudenkmal geschützt. Zudem liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich eines archäologischen Flächendenkmals. <i>Im Fall von geplanten Bauvorhaben (Instandsetzung, Umgestaltung, Veränderung, Nutzungsänderung, Freilegung) ist demnach immer eine Einzelprüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und durch das Landesdenkmalamt erforderlich. Soll das Grundstück veräußert werden, so ist dies der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.</i>

¹ Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulasten-verzeichnis eingetragen.
h.	<u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u> Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.
i.	<u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. Allerdings liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten, städtebaulichen Sanierungsgebietes. Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB in Höhe von 206,40 € sollen lt. Auskunft des Amts Tangermünde vom 02.02.2026 erhoben und der Bescheid in Kürze erstellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dies bis zur Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens bereits erfolgt. Die Beitragsforderung richtet sich gegen die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Beitragserhebung. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
j.	<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 allseitig grenzbebaut. Überbauungen nach § 912 ff BGB können daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung der Liegenschaftskarte lässt jedoch vermuten, dass derartige Überbauungen nicht oder nur in äußerst geringem Maße bestehen. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte. Ansonsten erbrachte die Betrachtung der Grundstücksgrenzen den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.



8.2 Verkehrswertschätzung

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **vorläufige Verkehrswert** wird auf **rd. 88.200,00 €** geschätzt.

Zur Berücksichtigung von Unsicherheitsfaktoren aufgrund der Gegebenheiten einer Bewertung nach dem äußeren Eindruck wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag am vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 15 % (Faktor 0,85) angebracht: $88.200,00 \text{ €} \times 0,85 = 74.970,00 \text{ €}$; rd. 75.000,00 €

**Der denkmalgeprägte und von Rechten in Abt. II des Grundbuchs
unbeeinflusste Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
in 39590 Tangermünde, Magdeburger Straße 3,
wird nach dem äußeren Eindruck
zum Stichtag 11.02.2026
geschätzt mit**

rd. 75.000,00 €

(in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro)

Hinweis:

Auf die Ausführungen unter 4.1.2 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

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 10. März 2026

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



9 Verzeichnis der Anlagen

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

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



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

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

Quelle: OpenStreetMap



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

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

Quelle: OpenStreetMap



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)

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



Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Flurstücksgrenzen.

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



Anlage 5: Fotodokumentation



Straßensicht rechts



Straßensicht links



Sanierungsbedürftiger Giebel



Fachwerkbalken rechts



Sockel



Hauseingang



7

Detail: pflegebedürftige Fensterläden



8

Putzabplatzung an der Ausfachung



9

Defekter Bodeneinlauf des Fallrohres



10

First des Schuppens (Pfeil)

11

12

Umgebung links (Südwest)

Umgebung rechts (Nordost)