

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



Bewertungsobjekt:

**Weißdornweg 24
39590 Tangermünde
Blatt 4076, lfd. Nr. 3
von Tangermünde**

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal

Geschäftsnummer:

7 K 51/23

Aktenzeichen:

254913B

Ausführender Gutachter:

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



1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	0
2	<i>Ergebnisübersicht</i>	2
3	<i>Allgemeine Angaben</i>	3
3.1	Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin	3
3.2	Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur	3
4	<i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i>	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation	5
4.1.1	Grundbuch	5
4.1.2	Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte	5
4.1.3	Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte	6
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.3	Lage- und Grundstücksbeschreibung	7
4.4	Derzeitige und zukünftige Nutzung	9
5	<i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i>	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Einfamilienhaus	10
5.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung	10
5.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.3	Zustand des Gebäudes	12
5.3	Nebengebäude	12
5.4	Außenanlagen	13
5.5	Unterhaltungsbesonderheiten	13
6	<i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	16
6.1	Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche	16
6.2	Gebäudestandard in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	16
6.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	17
6.4	Restnutzungsdauer (RND) in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen	17
7	<i>Verkehrswertermittlung</i>	19
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
7.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
7.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
7.2	Bodenwertermittlung	21
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	21
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
7.2.3	Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück	21
7.3	Sachwertermittlung	22
7.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	22
7.3.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors	22
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
7.3.4	Sachwertberechnung	26
7.4	Ertragswertermittlung	27
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	27
7.4.2	Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	27
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
7.4.4	Ertragswertberechnung	29
7.5	Verkehrswertableitung für das Bewertungsobjekt	30
8	<i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i>	31
8.1	Zusätzliche Angaben	31
8.2	Verkehrswertschätzung	33
9	<i>Verzeichnis der Anlagen</i>	34



2 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

des Grundstücks:	Weißdornweg 24, lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 4076 von Tangermünde.
Objektart:	Ein, mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück, in einem um 1997 begründeten Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand, leicht außerhalb des Stadtgebiets von Tangermünde.
Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40 39576 Stendal
Auftragsdatum:	03. Juni 2025 (Eingang der Bestellung).
Wertermittlungsstichtag:	10. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	10. September 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks
in 39590 Tangermünde, Weißdornweg 24,
wird zum Stichtag 10.09.2025
geschätzt mit**

rd. 276.000,00 €

(in Worten: Zweihundertsechundsiebzigttausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten, zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



3 Allgemeine Angaben

3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Auflösung der Gemeinschaft.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 10.09.2025 durchgeführt. An ihr nahmen die Eigentümerin und Bewohnerin¹ zu 2b im Grundbuch sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.

Der Zutritt auf das Grundstück und in die baulichen Anlagen wurde durch die anwesende Miteigentümerin ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wurde betreten und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 11.09.2025 elektronisch auf der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 02.09.2025.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 4076 von Tangermünde des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 02.06.2025, zuletzt geändert am 13.11.2023.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 09.09.2025.
- /U5/ Auskunft der Stadt Tangermünde zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktinformationen, Umsätze und Preise 2025 für das Land Sachsen-Anhalt. <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-grundstueckswertermittlung-st.html>
- /U7/ Auskünfte der Miteigentümerin zu 2b im Grundbuch zum Bewertungsobjekt.
- /U8/ Mietwertgutachten eines von der IHK Magdeburg öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Feststellung von Mieten und Pachten vom 26.07.2019 für das Familiengericht beim Amtsgericht Stendal, zur Verfügung gestellt vom Antragsteller und Miteigentümer zu 2a im Grundbuch.
- /U9/ Grundrisskizzen des Bewertungsobjekts aus den Bauunterlagen der Miteigentümerin zu 2b im Grundbuch.

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)

¹ Gemeinsam mit ihrem Sohn, der am Tag der Ortsbesichtigung auch anwesend war, diese jedoch nicht begleitet hat.



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



4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

Baujahr:	1997 (Fertigstellung Lt. Auskunft der Miteigentümerin /U7/)
Gemarkung:	Tangermünde
Lage:	39590 Tangermünde, Weißdornweg 24
Blatt:	4076; lfd. Nr. 3
Flur:	3
Flurstücke:	208/28 und 205/14
Grundstücksgröße:	533 m ² bzw. 70 m ² , insgesamt 603 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	c) Wirtschaftsart und Lage	m ²
	b)	Flur Flurstück		
3		Tangermünde		
		3 208/28	Gebäude- und Freifläche; Weißdornweg 24	533
		3 205/14	Gebäude- und Freifläche; Lorenzsche Feld	70

Abteilung II: lfd. Nr. 3¹: 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 51/23); eingetragen am 13.11.2023.

Anmerkung:

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

4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben der Stadt 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.

¹ Der betroffenen Grundstücke.



4.1.3 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

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

Das Recht mit der lfd. Nr. 2 ist verfahrensimmanent und wird darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Lt. Auswertung des „b-plan-services“ des Landes Sachsen-Anhalt (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Tangermünde/Flächennutzungsplan/979/1000#>) ist die Lage des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) i.S. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Lt. Auswertung des „b-plan-services“ des Landes Sachsen-Anhalt (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Tangermünde/karte#>) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 101/2A „Lorenzsche Feld“ vom 16.08.1995.

Wesentliche Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet WR (§3 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse: 1
- Grundflächenzahl: 0,3
- Bauweise: offen
- Baugrenzen: lt. Planzeichnung, dürfen geringfügig überschritten werden.
- weitere Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Bepflanzungen u.a.

Die Ortsbesichtigung ergab, dass die Bebauung des Bewertungsgrundstücks im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Bodenordnungs- und
Sanierungsverfahren:

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

Ortsatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurden die Straßenausbaubeitrags- 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:	<p>Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für die beiden Flurstücke des Bewertungsgrundstücks <u>eine Vereinigungsbaulast</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>„Das Flurstück 208/28 der Gemarkung Tangermünde Flur 3 bildet mit dem Flurstück 205/14 der Gemarkung Tangermünde, Flur 3 ein Baugrundstück i.S. § 4 (2) BauO LSA. Alle baulichen Anlagen auf vorgenannten Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Flurstücke <u>ein</u> Grundstück.“</p> <p>Eine Vereinigungsbaulast ermöglicht es, dass ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden kann, indem sie die Anwendung baurechtlicher Vorschriften wie Abstandsflächen oder Grenzabstände auf die gesamte Fläche anwendet, als ob es ein einziges Grundstück wäre. Das Bewertungsgrundstück besteht am Stichtag aus Flurstücken. Die notwendigen Abstandsflächen waren auch ohne die Vereinigungsbaulast gegeben. Bei dem Carport mit Schuppen, welcher die östliche/westliche Flurstücksgrenze beider Flurstücke ein und desselben Grundstücks überbaut, handelt es sich um ein Nebengebäude, welches mit Einschränkungen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden darf.</p> <p>Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Eintragung der Vereinigungsbaulast aus Sicht des Sachverständigen für die am Stichtag vorhandene Bebauung nicht notwendig gewesen wäre. Allerdings hätte das Wohnhaus durch die Wirkung der Baulast in einer größeren Breite ausgeführt werden können. Die vorhandene Gebäudebreite entspricht jedoch hinreichend der Üblichkeit. Am Stichtag ergeben sich weder Vor- noch Nachteile aus der Vereinigungsbaulast.</p>
Denkmalschutz:	<p>Nach den vorliegenden Informationen und eigenen Recherchen des Sachverständigen ist das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen nicht denkmalgeschützt. (vgl. auch https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/ und „Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage zum Aktualitätsstand des Denkmalinformationssystems“.)</p>

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Ca. 603 m ² - 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“.

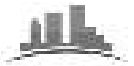
Regionalbahnen der Deutschen Bahn bedienen in Tangermünde die Haltepunkte Tangermünde und Tangermünde West im Stundentakt.

(auszugsweise nach Internetrecherche)



Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Neubau-Wohngebiet, leicht außerhalb, am südwestlichen Ortsrand von Tangermünde. Das allgemeine Interesse sich in der Lage des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken niederzulassen, ist am Stichtag vor dem Hintergrund eines Bodenrichtwertniveaus von 65,00 €/m² als durchschnittlich und durchaus nachgefragt einzuschätzen.

Bundesland:	Sachsen-Anhalt.
Landkreis:	Stendal.
Stadt und Einwohnerzahl:	Stadt Tangermünde; ca. 10.160 Einwohner, leicht rückläufig, (lt. Wikipedia per 31.12.2023).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (<i>Straßenverbindung lt. Google Maps</i>)	Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen: <ul style="list-style-type: none">• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 65 km,• zur Kreisstadt Stendal ca. 8 km,• nach Tangerhütte ca. 18 km,• nach Kliestz ca. 25 km,• nach Rathenow ca. 35 km.
Bundesstraßen:	Die B188 unmittelbar am Nordrand 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:	Mittlere Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.
Art der Bebauung in der Straße:	In der näheren Umgebung überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung jüngeren Baujahrs, in offener Bauweise.
Infrastrukturelle Einrichtungen:	Eine Versorgung mit Geschäften des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentlichen Einrichtungen ist in Tangermünde und Stendal möglich.
Straßenart und Straßenausbau:	Die Straße „Weißdornweg“ ist eine verkehrsberuhigte Wohngebietsstraße. Die einspurige Straße ist als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet. Die Fahrbahnoberfläche ist mit Betonverbundpflaster befestigt und wird durch flache Borde begrenzt. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung wurde eingerichtet. Zu den Grundstücken wurden jeweils Zufahrten hergestellt. Wegen der beengten Raumverhältnisse ist das Parken an der Straße nicht, auf dem Grundstück jedoch ausreichend möglich.
Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung:	Nach den vorliegenden Informationen liegt die Versorgung mit Strom, Wasser Gas und Telefon sowie eine öffentliche Abwasserentsorgung in der Lage des Bewertungsgrundstücks an.
Anschluss- und Erschließungsbeiträge:	Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>
Immissionen:	Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.
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 östlich (hier auch mit seinem eigenen Carport) und westlich mit Nebengebäuden grenzbebaut. In der Liegenschaftskarte¹ sind die Östlichen Grenzbebauungen nicht eingezeichnet. Geringfügige Überbauung nach § 912 ff BGB können demnach nicht vollends ausgeschlossen werden. Sollten derartige Überbauungen bestehen, ist jedoch abzusehen, dass ihr Werteinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfallen würde, dass er im Weiteren vernachlässigt werden könnte.

Baugrund

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.

Schädliche Bodenveränderungen:

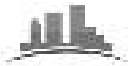
Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.

4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1997 (lt. /U7/) errichteten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Das Gebäude wurde seit seiner Errichtung noch nicht modernisiert. Es macht einen stabilen und gut bewohnbaren Eindruck, ist jedoch durch eine Vielzahl kleinerer Instandhaltungsbesonderheiten geprägt. Es herrscht ein mittlerer Renovierungstau mit Modernisierungsanlässen. Ein durchschnittlicher Kaufinteressent würde von einem wertrelevanten Modernisierungs- und Instandhaltungstau ausgehen.

Die nachfolgende Wertermittlung geht von einer Fortsetzung der Eigennutzung als Einfamilienhaus aus, weil anzunehmen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

¹ Vgl. Anlage 3



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte der Miteigentümerin /U7/ und des Vorgutachtens /U8/. Das Gebäude und seine Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

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

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Einfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: 2019 (lt. /U7/).

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.

Laut Auskunft der Miteigentümerin /U7/ wurde das Gebäude seit seiner Errichtung noch nicht modernisiert. Die Ortsbesichtigung bestätigte diese Auskunft.

Hinweis:

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

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massive Mauerwerkskonstruktion.

Fundamente: Vermutlich Feldsteinfundamente.

Außenwände: Gasbetonmauerwerk mit Wärmedämmung und hinterlüfteter Vollverblender-Vorhangsfassade.

Innenwände: Mauerwerk, glatt verputzt und Trockenbau.

Geschossdecken: Filigrandecke aus Stahlbeton.

Geschosstreppe: Im Antritt 1/4-gewendelte Stahlharfentreppe mit pflegebedürftigem Anstrich, Trittstufen aus Buchenholz, ohne Belag, keine Setzstufen, wandseitig ein Holzhandlauf, zur offenen Seite Harfengeländer mit Handlauf.



Hauseingang: Der Hauseingang befindet sich auf der straßenzugewandten Seite des Gebäudes. Überein zweistufiges Podest aus rotem Betonsteinpflaster gelangt man zur Hauseingangstür. Der Hauseingang wird durch das Dachgesims überdacht. Durch den Hauseingang gelangt man in die Diele, die dann die Geschosstreppe sowie alle Räume des Erdgeschosses erschließt.

Dach

Dachform, -konstruktion: Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion, rückseitig eine geräumige Trapezgaube.
Dacheindeckung: Ziegelsteineindeckung, mit Unterspannbahn und Wärmedämmung im Bereich des Dachgeschossausbaus. Der Spitzboden ist ungedämmt.
Dachentwässerung Vorgehängte Dachentwässerung mit Bodeneinläufen in Zinkblechausführung.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnräume und Flure
Bodenbeläge: Laminat oder „Amtico“ Designbodenbelag, ein Raum mit Textilbelag.
Wandbekleidungen: Überwiegend Raufasertapete, gestrichen, auch Tapete mit Motiven.
Deckenbekleidungen: Überwiegend Raufasertapete, gestrichen

Küche:
Bodenbeläge: „Amtico“ Designbodenbelag
Wandbekleidungen: Raufasertapete, gestrichen und Tapete mit Motiven. Fliesenspiegel im Nassbereich.
Deckenbekleidungen: Raufasertapete, gestrichen

Bad/Gäste-WC:
Bodenbeläge: „Amtico“ Designbodenbelag oder Bodenfliesen, mittlerer Standard.
Wandbekleidungen: Wandfliesen in einfachem bis mittlerem, nicht mehr zeitgemäßen Standard.
Deckenbekleidungen: Raufasertapete, gestrichen.

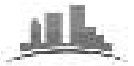
Fenster und Türen

Fenster: Einflügelige Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. In Wohnzimmer und Küche je eine Terrassentür, im Erker wandhohe Fensterelemente. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Manuelle Rollläden, Gurtbandwickler mehrfach defekt, Gurtbänder tlw. austauschwürdig.

Türen:
Hauseingangstür: Einflügelige Aluminium-Kunststofftür mit ebenso breitem und gleichartig gestaltetem, feststehendem Seitenteil. Beide Seiten mit designten Riffelglaseinsätzen, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard, wirksamer Einbruchschutz, ausreichende Wärmedämmung.
Innentüren: Innentüren aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen, überwiegend glatte, Blätter in Birkenholzoptik, Im Erdgeschoss auch mit Riffelglaseinsätzen. Garnituren in mittlerem Standard, etwas abgenutzt.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Installation aus dem Errichtungsjahr in mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, Kippsicherungen.



Sanitärinstallation:	Ein Bad im Dachgeschoss und ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Bad: eingeflieste Eckbadewanne, Dusche mit hohem Eintritt, Hänge-WC mit Register ¹ , Waschbecken und Handtuchtrockner, (Aufhängung defekt), Gäste-WC: Hänge-WC mit Register und einfaches Waschbecken, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt. Ausstattung gem. aktuellem Zeitgeist insgesamt modernisierungswürdig, am Stichtag jedoch nicht zwingend erforderlich.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Zentrale Gas-Niedertemperaturheizung mit relativ kleinem ² Warmwasserspeicher, Baujahr 1996/97. Der Speicher ist wegen auslaufenden Wassers am Stichtag defekt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Platten-Wandheizkörper mit Thermostatventilen, die Heizleitungen sind überwiegend unter Putz verlegt. Da die Energieeffizienz des Heizsystems nicht optimal ist und die Heizungsanlage schon fast 30 Jahre alt und zudem tlw. defekt ist, geht der Sachverständige davon aus, dass ein Erwerber die Heizungsanlage üblicherweise durch ein effizienteres System ersetzen würde.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Hofseitig eine Trapezgaube ³ .
Besondere Einrichtungen:	Keine wertprägenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das 1997 (lt. /U7/) errichtete Gebäude macht von außen einen standfesten Eindruck. Bis auf eine wegen Defekt abmontierte, elektrische Markise (die Markisenhalter sind verblieben) und pflegebedürftige hölzerne Zargeneinfassungen und Fensterbretter der Gaubenfenster wurden keine wesentlichen Unterhaltungs- oder Instandsetzungsbesonderheiten festgestellt.

Im Gebäudeinneren herrscht ein mittlerer Renovierungsstau. Des Weiteren ergeben sich bei dem bislang noch nicht modernisierten Gebäude mit einem Alter von am Stichtag 28 Jahren mehrere Modernisierungsanlässe. Diese insbesondere im Bad, im Gäste-WC und in der Küche. Die Heizungsanlage sollte gegen ein energieeffizienteres System getauscht werden. Das Laminat im Wohnzimmer zeigt deutliche Gebrauchsspuren. Die Treppenharfe und einzelne Rohleitungen benötigen einen Pflegenstrich. Die Gurtbänder und -wickler der Rollläden sind tlw. defekt und müssen instandgesetzt werden.

Im Spitzboden ist die Unterspannbahn durch tierischen Befall⁴ beschädigt und sollte ausgebessert werden.

Insgesamt macht das Gebäude jedoch einen wohnlich gut nutzbaren, jedoch etwas „in die Jahre gekommenen“ Eindruck.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude **ein wertrelevanter Unterhaltungsstau⁵** zu attestieren.

5.3 Nebengebäude

An der östlichen Gebäudeseite wurde ein Carport errichtet. Er besteht aus einer üblichen Holzständerkonstruktion. Östlich und südlich (hofseitig) wurden baumarktübliche Sichtschutzelemente aus Holz zwischen die Stützpfeiler montiert, die so einen nach oben noch offenen, aber abgegrenzten PKW-Stellplatzraum ergeben. Rechts, zwischen Carport und Wohnhaus wurde das zweite Abteil des ehemals Doppelcarports umlaufend abgetrettert und mit einfachen Holzbrettertüren versehen. So entstand ein einfacher Holzschuppen. Das gemeinsam überspannende Flachdach ist an das Wohnhaus angeschlagen. Der Dach-/Wandanschluss scheint

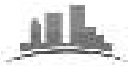
¹ Am Tag der Ortsbesichtigung mit defektem Spülabzug, Reparaturauftrag soll lt. /U7/ bereist ausgelöst worden sein.

² Soll lt. /U7/ aber ausreichend sein.

³ Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Wohnfläche (Bezugsgröße) ermittelt. Da im Bereich der Dachgauben eine größere Raumhöhe erzielt wird und somit ein größerer Anteil der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet werden kann als im Bereich der Dachschrägen, sind die Dachgauben ausreichend berücksichtigt und benötigen, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, keinen weiteren Wertansatz (bspw. als besonderes Bauteil). Dennoch werden sie informativ unter den besonderen Bauteilen aufgeführt.

⁴ Marder und Waschbär, die aber seit geraumer Zeit nicht mehr aufgetaucht sein sollen.

⁵ Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



ordnungsgemäß ausgeführt worden zu sein. Es zeigen sich keine Spuren eindringender Nässe in die Fassade des Wohnhauses. Das Pultdach ist mit Bitumenbahnen gedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über eine Kunststoffrinne/-Fallrohr in Regenaufffangbazin.

Der Carport mit Schuppen befindet sich in einem gut nutzbaren Zustand, ohne größere Unterhaltungsbesonderheiten.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vorliegend wird der **Zeitwert des Nebengebäudes in seinem Ist-Zustand mit insgesamt ca. 7.000 € 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 vorhandenen Wegebefestigungen,
- die Einfriedungen überwiegend bestehend aus kunststoffummantelten grünen Maschendrahtzäunen oder Hecken,
- die Terrasse über die gesamte Rückseite des Gebäudes,
- sowie die gärtnerischen Anlagen, bestehend aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern.

Die Außenanlagen haben einen für die Möglichkeiten des Grundstücks üblichen Umfang. Allerdings waren sie am Tag der Ortsbesichtigung im Zustand der Umgestaltung. Hier wurden Bäume gefällt, die noch nicht beräumt wurden. Während der der straßenseitige Bereich der Außenanlagen einen gepflegten Eindruck macht, ist für den rückwärtigen Bereich eine ggfs. Beräumung und Revitalisierung notwendig. Vorliegende Wertermittlung muss¹ davon ausgehen, dass diese Maßnahmen bis zum Versteigerungstermin noch nicht erfolgt sind.

5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

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

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

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

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten² wird für das Wohnhaus auf **ca. 500,00 €/m²_{WN} (nicht regionalisiert)** geschätzt.

Der Umfang **sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für reine Instandsetzungen, Revitalisierung der Außenanlagen etc. wird zusätzlich mit ca. 10.000,00 €** 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

¹ Die Wertermittlung muss sich auf den im Ortstermin festgestellten Zustand des Grundstücks am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag stützen.

² Vgl. 5.3.2 Zustand des Gebäudes



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

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

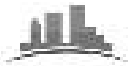
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen Wohn-/Nutzfläche		500,00 €/m ²		
			×	132,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=		66.000,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]			+	10.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		10.000,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=		76.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)			x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=		64.600,00 €

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

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	56.100,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.178,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	132,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	419.496,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,13
Erstnutzungsfaktor		1,25
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 321.421,59 € x 0,13 x (1,25 – 1)	=	10.446,20 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		125,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	132,00 m ²
Kostenanteil Modernisierung	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	=	3.300,00 €



Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	64.600,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	10.446,20 €
Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen	+	3.300,00 €
Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:	=	–50.853,80 €
	rd.	–50.900,00 €

Hinweis:

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

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



6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

Die **Wohnfläche** des Wohnhauses wurde einem Mietwertgutachten vom 26.07.2019 /U8/ entnommen. Nach eigener Maßkontrolle des darin ausführenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen betragen die Wohnflächen wie folgt:

Erdgeschoss		Dachgeschoss	
Wohnzimmer:	31,65 m ²	Flur:	3,28 m ²
Küche:	11,52 m ²	Bad/WC:	10,21 m ²
Gästezimmer:	9,82 m ²	Kind 1:	15,18 m ²
Gäste-WC:	2,35 m ²	Kind 2:	15,18 m ²
Diele ¹ :	8,98 m ²	Schlafzimmer:	13,78 m ²
Hauswirtschaftsraum:	10,37 m ²		
Gesamt:	74,69 m²	Gesamt:	57,63 m²
Wohnhaus gesamt.	132,32 m²		

Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Einfamilienhauses: rd. 132,00 m²

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** wurde durch den hier ausführenden Sachverständigen anhand von vorgelegten Grundrisszeichnungen /U9/ berechnet. Sie ergibt sich wie folgt:

$$8,58 \text{ m} \times 11,455 \text{ m} \times 2 \text{ Geschossebenen} = 196,57 \text{ m}^2; \text{ rd. } \underline{\underline{197,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}}}$$

6.2 Gebäudestandard in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	88,5 %	11,5 %	0,0 %

Der gewogene Gebäudestandard wird für das Bewertungsobjekt mit 3,1 abgeleitet

¹ Ohne Treppenfläche



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) des Wohngebäudes entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

6.4 Restnutzungsdauer (RND) 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.

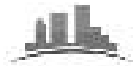
Unter Beachtung der Modellkonformität wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann sich allerdings dann verlängern (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt 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

Das gemäß Angaben der Eigentümerin /U7/ 1997 errichtete Gebäude wurde seit seiner Fertigstellung noch nicht modernisiert. Es ist zu erwarten, dass der Durchschnitt üblicher Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt stichtagsnah modernisieren und diese Überlegungen auch seinem Kaufpreisangebot zugrunde legen würde. In vorliegendem Gutachten sind diese Modernisierungen im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt zu unterstellen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0



Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	4,0

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1997 = 28 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 28 Jahre =) 52 Jahren.
- Der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ führt zu keiner Verjüngung des Gebäudes. Gem. Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ ergibt sich auch die **(modifizierte) Restnutzungsdauer mit 52 Jahren.**

**Die (modifizierte) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts
wird auf 52 Jahre geschätzt.**

Hinweis:

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



7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde, Weißdornweg 24 zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tangermünde	4076	3	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Tangermünde	3	208/28	553 m ²
Tangermünde	3	205/14	70 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

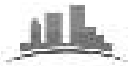
oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur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

7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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



7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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



7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ² (typische Größe in der Richtwertzone)
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	603 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	28,5 m

7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Die Kaufpreise für Baugrundstücke sind insbesondere in städtischen Lagen nach wie vor einer latenten Dynamik unterworfen. Der Sachverständige geht darum davon aus, dass auch der Bodenwert in der Lage des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag höher angesiedelt ist als der per Stichtag 01.01.2024 ausgewertete Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung dieses Umstands wählt er einen **Zuschlag von 3 % (Faktor 1,03)**.

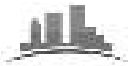
Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

In seinen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Typ des Richtwertgrundstücks, weshalb auf diesbezügliche Anpassungen verzichtet werden kann. Der Bodenrichtwert ist für eine Grundstückstiefe bis 30 m definiert. Die Tiefe des Bewertungsgrundstücks liegt in dieser Spanne.

Zusammenfassung:

Bodenrichtwert:	65,00 €/m ²	
Zu- und Abschläge:	65,00 €/m ² x 1,03 _{Stichtag}	= 66,95 €/m ²
Bewertungsgrundstück:	66,95 €/m ² x 603 m ² _{Fläche}	= 40.370,85 €; rd. 40.400,00 €

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 10.09.2025
auf rd. 40.400,00 € geschätzt.**



7.3 Sachwertermittlung

7.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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“ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) auszugehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können.

Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohn-/Nutzfläche als Bezugsgröße gelöst. (Vorliegend z.B. Beispiel die Berücksichtigung der Gaube, die so nicht zusätzlich als besonderes Bauteil in Ansatz gebracht werden muss.) Darüber hinaus besitzt die Wohn-/Nutzfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohn-/Nutzfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohn-/Nutzfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohn-/Nutzfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie/ImmoWertV21“. D.h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohn-/Nutzfläche modellkonform angesetzt werden. Im konkreten Fall wurden **für das Bewertungsobjekt Normalherstellungskosten in Höhe von 1.649,00 €/m² wn** (nicht regionalisiert) angenommen.

Baupreisindex

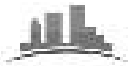
Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 188,6 %** zugrunde gelegt.

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche



Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenbleitenden 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/ wurden der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,65** (Minderung = 35,00 %) abgeleitet.

Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.4 beschrieben, wurde der **Zeitwert des Nebengebäudes** 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 das Nebengebäude ein Zeitwert in Höhe von 7.000,00 €** zum Ansatz.

Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der Außenanlagen pauschal auf ca. 11.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von 4,02 % des Gebäudesachwertes (273.839,20 €) und ist damit hinreichend modellkonform.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses /U6/ unter Hinzuziehung aktueller Marktauswertungen abgeleitet. Das Ergebnis wurde durch den Sachverständigen mit seinen eigenen Auswertungen und Besonderheiten des Bewertungsobjekts überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 1 % oberhalb (Faktor 1,01)** 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 insgesamt ca. -50.900,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

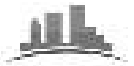
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



7.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.649,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	132,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	217.668,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.521,85 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	410.521,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre
• prozentual		35,00 %
• Faktor	x	0,65
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	266.839,20 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert Nebengebäude)	+	7.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	273.839,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		273.839,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	284.839,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	40.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	325.239,20 €
Sachwertfaktor	×	1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	328.491,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.900,00 €
Sachwert	=	277.591,59 €
	rd.	278.000,00 €



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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß § 32 ImmoWertV 21
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsanschlag)
- 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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das Grundstück wird mit seinem Einfamilienwohnhaus von seiner Eigentümerin zu 2b im Grundbuch und ihrem Sohn selbst genutzt und ist weder vermietet noch verpachtet.

Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohnhaus Grundstück auf ca. 6,00 €/m² (792,00 €). Hochwertige Außenanlagen wie z.B. die Terrasse sind, wie lt. ImmoWertV21 verlangt, durch einen Zuschlag am Mietansatz bereits darin berücksichtigt. Der Carport wird mit monatlich ca. 20,00 € in Ansatz gebracht.**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 360,00 €	360,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	132,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.848,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		194,88 €
Summe			2.402,88 €



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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus **mit 1,00 % vom Bodenwert** geschätzt.

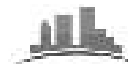
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen des Sachwertverfahrens.

7.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)			
Einfamilienhaus	Wohnung	132,00		6,00	792,00	9.504,00
	Carport/Schuppen		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe		132,00	1,00		812,00	9.744,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.744,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.402,88 €
jährlicher Reinertrag	= 7.341,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 40.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 404,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.937,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer	× 40,394
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 280.218,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 320.618,03 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 320.618,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.900,00 €
Ertragswert	= 269.718,03 €
	rd. 270.000,00 €



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 Vergleichsverfahren, 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. 278.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 270.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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

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

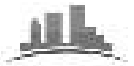
Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,60 (d) = 0,24$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[278.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 270.000,00 \text{ €} \times 0,24] \div 1,24 = \text{rd. } \underline{\underline{276.000,00 \text{ €}}}$

**Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird
zum Stichtag 10.09.2025 geschätzt, mit
rd. 276.000,00 €.**



8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

8.1 Zusätzliche Angaben

a.	<u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u> Das Grundstück wird mit seinem Einfamilienwohnhaus von seiner Eigentümerin zu 2b im Grundbuch und ihrem Sohn selbst genutzt und ist weder vermietet noch verpachtet.
b.	<u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u> Am Stichtag wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.
c.	<u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u> Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände 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 1997 (lt. /U7/) errichtete Gebäude macht von außen einen standfesten Eindruck. Bis auf eine wegen Defekt abmontierte, elektrische Markise (die Markisenhalter sind verblieben) und pflegebedürftige hölzerne Zargeneinfassungen und Fensterbretter der Gaubenfenster wurden keine wesentlichen Unterhaltungs- oder Instandsetzungsbesonderheiten festgestellt. Im Gebäudeinneren herrscht ein mittlerer Renovierungsstau. Des Weiteren ergeben sich bei dem bislang noch nicht modernisierten Gebäude mit einem Alter von am Stichtag 28 Jahren mehrere Modernisierungsanlässe. Diese insbesondere im Bad, im Gäste-WC und in der Küche. Die Heizungsanlage sollte gegen ein energieeffizienteres System getauscht werden. Das Laminat im Wohnzimmer zeigt deutliche Gebrauchsspuren. Die Treppenharfe und einzelne Rohleitungen benötigen einen Pflegeanstrich. Die Gurtbänder und -wickler der Rollläden sind tlw. defekt und müssen instandgesetzt werden. Im Spitzboden ist die Unterspannbahn durch tierischen Befall ¹ beschädigt und solle ausgebessert werden. Insgesamt macht das Gebäude jedoch einen wohnlich gut nutzbaren, jedoch etwas „in die Jahre gekommenen“ Eindruck. Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Gebäude ein wertrelevanter Unterhaltungsstau² zu attestieren. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.
f.	<u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u> Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.
g.	<u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u> Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für die beiden Flurstücke des Bewertungsgrundstücks <u>eine Vereinigungsbaulast</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen. „Das Flurstück 208/28 der Gemarkung Tangermünde Flur 3 bildet mit dem Flurstück 205/14 der Gemarkung Tangermünde, Flur 3 ein Baugrundstück i.S. § 4 (2) BauO LSA. Alle baulichen Anlagen auf vorgenannten Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Flurstücke <u>ein Grundstück</u> .“

¹ Marder und Waschbär, die aber seit geraumer Zeit nicht mehr aufgetaucht sein sollen.

² Beinhaltet Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung



	<p>Eine Vereinigungsbaulast ermöglicht es, dass ein Gebäude über Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden kann, indem sie die Anwendung baurechtlicher Vorschriften wie Abstandsflächen oder Grenzabstände auf die gesamte Fläche anwendet, als ob es ein einziges Grundstück wäre. Das Bewertungsgrundstück besteht am Stichtag aus Flurstücken. Die notwendigen Abstandsflächen waren auch ohne die Vereinigungsbaulast gegeben. Bei dem Carport mit Schuppen, welcher die östliche/westliche Flurstücksgrenze beider Flurstücke ein und desselben Grundstücks überbaut, handelt es sich um ein Nebengebäude, welches mit Einschränkungen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden darf. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die Eintragung der Vereinigungsbaulast aus Sicht des Sachverständigen für die am Stichtag vorhandene Bebauung nicht notwendig gewesen wäre. Allerdings hätte das Wohnhaus durch die Wirkung der Baulast in einer größeren Breite ausgeführt werden können. Die vorhandene Gebäudebreite entspricht jedoch hinreichend der Üblichkeit. Am Stichtag ergeben sich weder Vor- noch Nachteile aus der Vereinigungsbaulast.</p>
h.	<p><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.</p>
i.	<p><u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u> Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen. <i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p>
j.	<p><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 östlich (hier auch mit seinem eigenen Carport) und westlich mit Nebengebäuden grenzbebaut. In der Liegenschaftskarte¹ sind die Östlichen Grenzbebauungen nicht eingezeichnet. Geringfügige Überbauung nach § 912 ff BGB können demnach nicht vollends ausgeschlossen werden. Sollten derartige Überbauungen bestehen, ist jedoch abzusehen, dass ihr Werteinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts so marginal ausfallen würde, dass er im Weiteren vernachlässigt werden könnte.</p>

¹ Vgl. Anlage 3



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. 276.000,00 €** geschätzt. Der Sachverständige hält den vorläufigen Verkehrswert für hinreichend plausibel.

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)
eines, mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks
in 39590 Tangermünde, Weißdornweg 24,
wird zum Stichtag 10.09.2025
geschätzt mit**

rd. 276.000,00 €

(in Worten: Zweihundertsechundsiebzigttausend Euro)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen, bitte ich zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich garantiere, dass zu Recht beanstandete Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen erhoben.

Magdeburg, den 16. September 2025

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



9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen.
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)
- Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss aus den Unterlagen der Miteigentümerin.
- Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss aus den Unterlagen der Miteigentümerin.
- Anlage 7: 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)
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

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

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

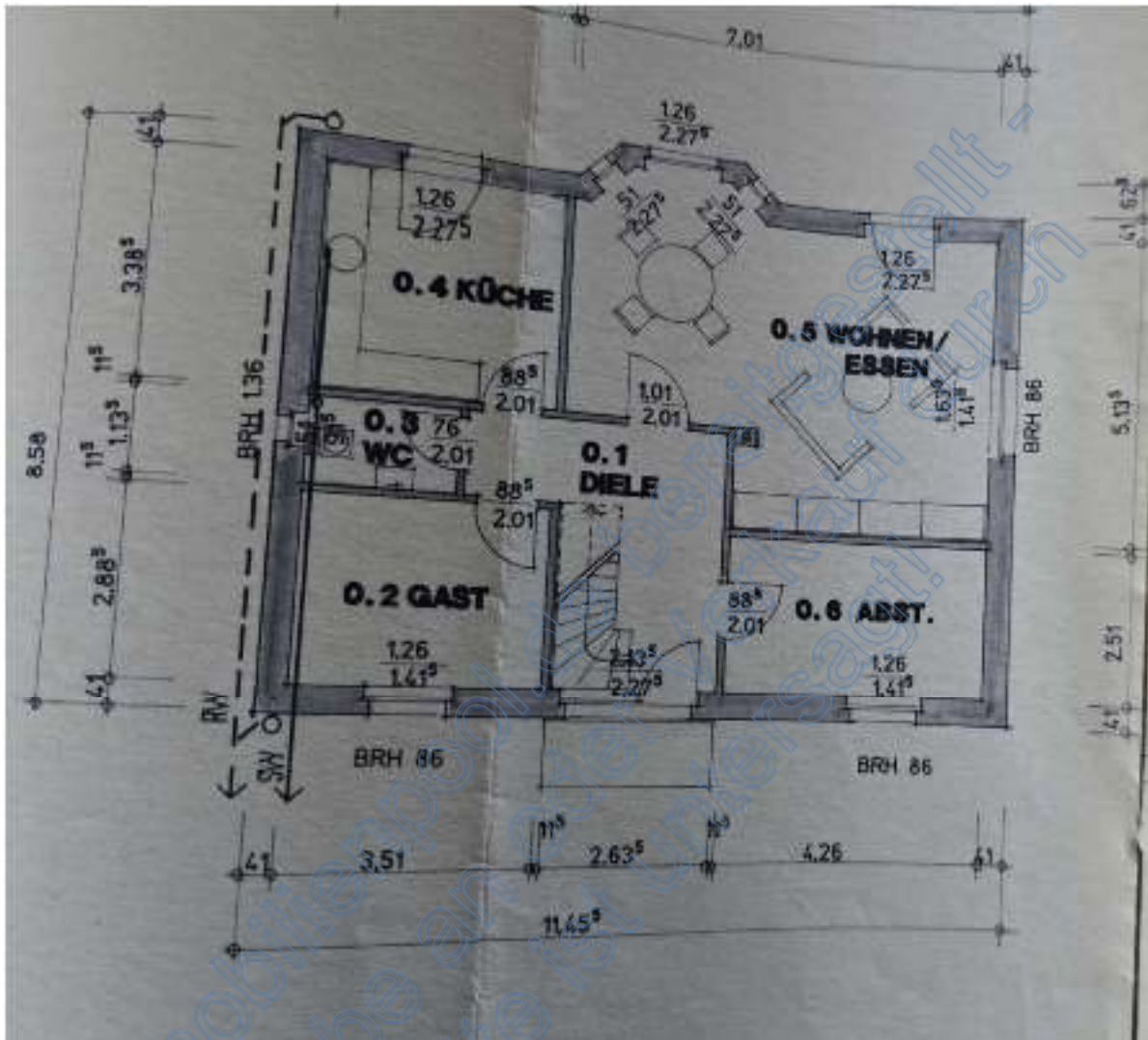


Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der Flurstücksgrenzen.
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

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



Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss aus den Unterlagen der Miteigentümerin.



Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt



Anlage 7: Fotodokumentation



1

Straßenansicht



2

Hauseingang



3

Östlicher Giebel mit Carport/Schuppen



4

Westlicher Giebel



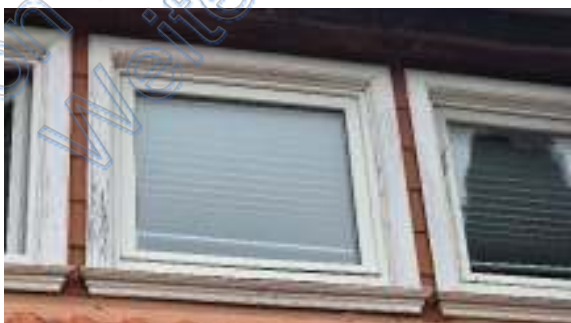
5

Rückansicht



6

Gaube



7

Detail: pflegebedürftige Laibungen der Gaubenfenster



8

Terrasse



9

Markisenaufhängung über der Terrasse



10

Carport mit Schuppen

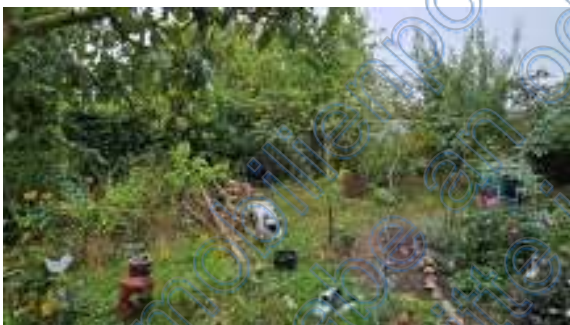
11

Schuppen



12

Garten



13

Garten



14

Garten und Rückansicht Carport

15

Umgebung Westen

16

Umgebung Osten