

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Thomas Hund  
Verfasser: Dipl.-Ing.(FH) Thomas Hund  
Friedensweg 09  
39291 Möser/OT Schermen  
Tel.: 0172 – 591 84 88  
Email: sv-thomas-hund@t-online.de

Gutachten Nr.: EFH\_03/2023

Schermen, den 04.April 2023

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB  
für das Einfamilienhaus

**39326 Heinrichsberg Akazienstraße 25**

Eigentümer:

zu je 1/2



Foto 1

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum  
**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 21.03.2023**  
ermittelt und beträgt

**246.000,00 € (1.339 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**  
**(zweihundertsechsundvierzigtausend Euro )**

### Ausfertigung Nr. 1 von 2 Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten. Hierin sind 12 Seiten Anlagen und 25 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| 1. Allgemeine Angaben .....  | 4  |
| 1.1. Inhaltsverzeichnis .....  | 4  |
| 1.2. Art und Zweck des Gutachtens .....  | 4  |
| 1.3. Ortstermin mit Teilnehmern und Besichtigungsverhältnisse .....                              | 4  |
| 1.4. Quellenangaben .....  | 7  |
| 1.5. Grundbuchangaben .....  | 9  |
| 2. Grundstücksbeschreibung .....   | 10 |
| 2.1. Makrolage .....   | 10 |
| 2.2. Mikrolage .....   | 12 |
| 2.2.1. Demografische Entwicklung .....   | 13 |
| 2.2.2. Kaufkraft und Arbeitsmarktsituation .....   | 14 |
| 2.3. Infrastruktur .....   | 14 |
| 2.4. Gestaltung des Grundstücks .....  | 15 |
| 2.5. Art und Anzahl der Bebauung .....   | 15 |
| 2.6. Topographie des Grundstücks .....   | 15 |
| 2.7. Immissionen .....   | 15 |
| 2.8. Erschließungsstand .....  | 15 |
| 2.9. Eintragungen im Baulastenverzeichnis .....  | 15 |
| 2.10. Eintragungen im Altlastenverzeichnis .....   | 15 |
| 2.11. Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, und Naturschutz .....                                   | 15 |
| 2.12. Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurreinigungsverfahren/-gebiet .....                        | 15 |
| 2.13. Ortssatzungen (Erhaltungs-, Gestaltungs- und Baumschutzsatzungen) .....                    | 15 |
| 2.14. Angaben aus dem Bebauungsplan .....  | 15 |
| 2.15. Angaben aus dem Flächennutzungsplan .....  | 16 |
| 3. Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen .....                                     | 17 |
| 3.1. Baujahr, Alter, GND, RND .....  | 17 |
| 3.2. Art und Nutzung der Bebauung .....  | 17 |
| 3.3. Anzahl der Geschosse, Grundrissgestaltung, Raumauflistung der einzelnen Geschosse .....     | 17 |
| 3.4. Detaillierte Auflistungen der Einzelbauteile zur Festlegung des Ausstattungsstandards ..... | 18 |
| 3.4.1. Bauweise und Konstruktion .....   | 18 |
| 3.4.2. Ausstattung: .....  | 19 |
| 3.4.3. Baumängel und -schäden .....  | 20 |
| 3.5. Besondere Betriebseinrichtungen .....   | 26 |
| 3.6. Besondere Bauteile .....  | 26 |
| 3.7. Ver- und Entsorgung, Hausanschlüsse .....   | 26 |
| 3.8. Belichtungs-, Besonnung- und Belüftungsverhältnisse .....                                   | 26 |
| 3.9. Instandhaltungszustände .....   | 26 |
| 3.10. Modernisierungszustand .....   | 26 |
| 3.11. Außenanlagen .....   | 27 |
| 3.12. Mängel und Schäden .....   | 27 |
| 4. Wertermittlungen .....  | 28 |
| 4.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung und Begriffserklärung .....                           | 29 |
| 4.2. Berücksichtigung von Rechten und Belastungen .....  | 30 |
| 4.3. Bodenwertberechnungen .....   | 30 |
| 5. Sachwertverfahren .....   | 31 |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.1 Erläuterungen zum Sachwertverfahren und Begriffserklärungen .....                         | 31        |
| 5.2 Angabe Alter; GND und RND Restnutzungsdauer - § 4 Abs. 3 ImmoWertV .....                  | 31        |
| 5.3 Ermittlung des objektspezifischen und ausstattungsbezogenen NHK-Wertes .....              | 32        |
| 5.4 Modifizierungen des NHK-Wertes mittels Korrekturfaktoren .....                            | 33        |
| 5.5 Angabe, Berechnung und Ableitung der BGF .....  | 33        |
| 5.6 Berücksichtigung der Baunebenkosten.....  | 34        |
| 5.7 Alterswertminderung.....  | 34        |
| 5.8 Berücksichtigung besonderer Bauteile.....   | 34        |
| 5.9 Berücksichtigung besonderer Einrichtungen.....  | 34        |
| 5.10 Berücksichtigung der Außenanlagen .....  | 35        |
| 5.11 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden .....   | 35        |
| 5.12 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen .....            | 35        |
| 5.13 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen .....                                       | 36        |
| 5.14 Marktanpassungen .....   | 36        |
| 5.15 Sachwertberechnung und Sachwertfestlegung .....  | 38        |
| 5.16 Die Marktanalyse von Hausangeboten im Umkreis von 5 km im Monat März 2023.....           | 39        |
| <b>6. Ertragswertermittlung .....</b>   | <b>41</b> |
| 6.1.Ertragswertverfahren.....   | 41        |
| 6.2 Angabe Alter; GND und RND .....   | 42        |
| 6.3 Angabe Liegenschaftszins und nachhaltig erzielbaren Mietzins.....                         | 42        |
| 6.4 Angabe, Berechnung oder Ableitung der Mietfläche und Nutzfläche.....                      | 44        |
| 6.5 Berechnungen des jährlichen Rohertrages .....   | 44        |
| 6.6 Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten .....   | 45        |
| 6.7 Berücksichtigung des Reinanteils des Bodens.....  | 46        |
| 6.8 Wahl und Anwendung des Vervielfältigers .....   | 46        |
| 6.9 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden .....  | 47        |
| 6.10 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen .....            | 47        |
| 6.11 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen .....                                       | 47        |
| 6.12 Ertragswertberechnung bzw. Ertragswertfestlegung .....                                   | 48        |
| <b>7. Vergleichswertverfahren.....</b>  | <b>49</b> |
| <b>8. Verkehrswertermittlung .....</b>  | <b>50</b> |
| 8.1 Endgültige Wahl des Verkehrswertes zum Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag..... | 50        |
| 8.2 Begründungen zur Wahl des Verkehrswertes .....  | 50        |
| 8.3 Schlusserklärung, Datum und Unterschrift des Erstellers.....                              | 50        |
| <b>9. Anlagen.....</b>  | <b>53</b> |
| 9.1 Fotodokumentationen.....  | 53        |
| 9.2 Katasterauszug .....  | 60        |
| 9.3 Grundbuchauszüge .....  | 61        |

## 1. Allgemeine Angaben

## **1.1.Inhaltsverzeichnis**

## **1.2. Art und Zweck des Gutachtens**

Das Gutachten wird zur Vermögensermittlung erstellt.

### **1.3 Ortstermin mit Teilnehmern und Besichtigungsverhältnisse**

Die Ortsbesichtigung wurde am 21.03.2023 um 09.00 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:

Gutachter Herr Dipl.-Ing. FH Thomas Hund,  
Eigentümer

Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch mit einer Medion Digitalkamera 16.0 Mio. Pixel dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten beigefügt (vgl. Anlagen Fotodokumentation von Seite 54). Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

#### Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es lagen Lagepläne vor. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenschein (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus Angabe der Quelle z.B. auftragsgemäß aus den vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig überprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Anlagen). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, 14.07.2021) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

## Untersuchungen

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Eine TV-Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage liegt nicht vor. Eine Aussage über eine eventuelle Sanierung kann somit nicht getroffen werden. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

## Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen Andern als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners (SV). D.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Das Gutachten darf weder gänzlich, noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme, ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

## Haftung und Ausschluss

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtenufttrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

**Zusammenstellung wichtiger Daten**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Orstermin               | 21.03.2023 |
| Wertermittlungsstichtag | 21.03.2023 |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Einfamilienhaus<br>Baujahr: ca.1996/ Anbau 2017 |                       |
| Wohn- / Nutzfläche Haupthaus                    | 183,75 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert                                       | 19.012,50 €           |

|   |           |
|---|-----------|
| Vorläufiger Herstellungswert Neuwert (Summe)  | 466.615 € |
| Vorläufiger Herstellungswert Zeitwert (Summe) | 333.298 € |
| Außenanlagen (Summe)                          | 13.332 €  |
| Summe vorläufiger Sachwert                    | 365.643 € |
| Minderung Baumängel / Schäden / Rechte        | 16.915 €  |
| Marktanpassungsfaktoren                       | 0,71904   |
| Summe Sachwert nach Marktanpassung            | 262.912 € |
| Summe Sachwert nach Minderung Schäden         | 245.997 € |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Rohertrag              | 14.010 € / Jahr  |
| Bewirtschaftungskosten | 3.105 € / Jahr   |
| Liegenschaftszins      | 3,50 %           |
| Restnutzungsdauer      | 55 Jahre         |
| <b>Ertragswert</b>     | <b>250.555 €</b> |

|              |           |
|--------------|-----------|
| Verkehrswert | 246.000 € |
|--------------|-----------|

#### 1.4. Quellenangaben

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen: -

- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch
- Auskunft Verwaltungsgemeinde Loitsche-Heinrichsberg
- Bauunterlagen
- Flurkartenauszug

##### **Rechtliche Grundlagen:**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**  
**In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013**  
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes  
(**Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV**) vom 12. Mai 2006 mit der Ersten Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung vom 16. September 2009

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL**) vom 11. Januar 2011

**DIN 277/ 2005-02** Berechnung von Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau, Februar 2005

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) vom 12. November 2015

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV und ImmoWertA**) vom 14. Juli 2021

Übergangsweise bis 2024:  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) vom 05. September 2012

Übergangsweise bis 2024:  
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01. März 2006

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I. 2003, Seite 2346)

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**) vom 20. März 2014

Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) gemäß den ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) vom 14.07.2021

Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**), in der jeweils gültigen Fassung

**Literatur:**

- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2010
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 4. Auflage 2010
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2010
- Sprengnetter: Grundstücksbewertung Arbeitsmaterialien Bd. I-III, Stand 2010, Wertermittlungsforum, Sinzig
- Hubert Geppert und Ullrich Werling: Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments im Immobilienmanagerverlag Köln, 2009
- Christine Uske: Baustellenhandbuch für die Ausführung nach EnEV 2009 Forum Verlag Herkert GmbH Mering; 2010
- Grundstücksmarktbericht 2019 und 2021 Land Sachsen-Anhalt

## 1.5. Grundbuchangaben

### Grundbucheintrag Nr. 1

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Grundbucheintrag vom | 09.03.2022    |
| Amtsgericht:         | Haldensleben  |
| Grundbuch:           | Heinrichsberg |
| Band:                |               |
| Blatt:               | 766           |

### Grundbuch (Eintrag Nr.: 1)

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Gemarkung:               | Heinrichsberg                  |
| Flur:                    | 10                             |
| Flurstück:               | 14/2                           |
| Wirtschaftsart u. Lage:  | Wohnbaufläche Akazienstraße 25 |
| Größe (m <sup>2</sup> ): | 845 m <sup>2</sup>             |

### Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 09.03.2022

Eigentümer 1 Name:

Eigentümer 2 Name:

zu je 1/2

### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lastenfrei, keine Eintragungen

### Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### **2.1 Makrolage**

#### **Großräumige Lage: Loitsche-Heinrichsberg**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bundesland Sachsen-Anhalt in der Nähe der Landeshauptstadt Magdeburg in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Landkreis Börde.

Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig. Die Gemarkungsgröße beträgt ca. 30,76 km<sup>2</sup>, die Einwohnerzahl liegt bei ca. 956, welches eine Bevölkerungsdichte von 31 Einwohnern je km<sup>2</sup> ausmacht.

Loitsche-Heinrichsberg liegt etwa 20 km nordöstlich von Magdeburg und 30 km östlich von Haldensleben.

Seit der Gebietsreform von 2010 gehören zur Gemeinde drei Ortschaften:

Heinrichsberg: 364 Einwohner

Loitsche: 570 Einwohner

Ramstedt: 22 Einwohner

Durch Heinrichsberg führt die Kreisstraße 1170 welche Magdeburg – Loitsche verbindet. Weiterhin quert die Landstraße 44 den Ort Loitsche.

Einen Bahnanschluss gibt es direkt nicht, sondern in 5 km Entfernung in Zielitz, hier verkehren die S-Bahnlinie 1 Magdeburg – Wolmirstedt und der Regional Express 20 Magdeburg-Stendal.

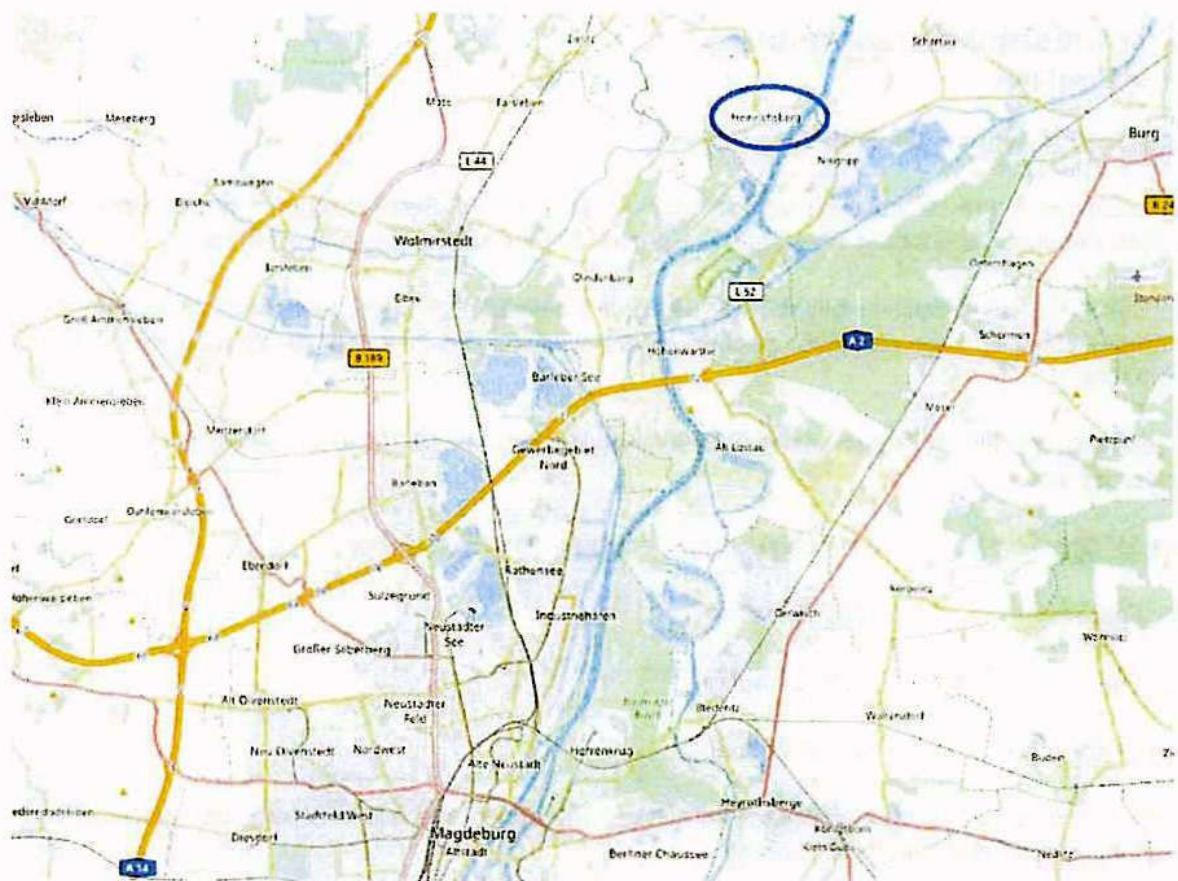
Diverse Buslinien (631 und 622) übernehmen die Binnenerschließung und die Verbindungen mit Magdeburg und Wolmirstedt.

Das Dorf Heinrichsberg wird in hohem Maße von traditionellen Branchen, wie der Landwirtschaft, Dienstleistern und dem Handwerk geprägt.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind: Berlin BER in etwa 158 km über die A2 und A10, Leipzig/Halle in etwa 135 km über die A2 und A14 und Hannover in etwa 158 km über die A2 erreichbar.

Die Autobahn A2 erreicht man in 8,2 km Auffahrt Magdeburg Rothensee.

Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg verfügt somit über eine befriedigende Verkehrslage.  
Regionalplanung: Dorfgebiet (mit den dazugehörigen Ortsteilen)



Quelle openstreet.map

## 2.2 Mikrolage

### Kleinräumige Lage: Heinrichsberg

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem nordwestlichen Ortsteil von Heinrichsberg. Das Objekt befindet sich in der Akazienstraße, welche von der Umfassungsstraße abgeht.

Zum Zentrum der Gemeinde Heinrichsberg sind es etwa 0,9 km.

Im Wohngebiet sind hauptsächlich Einfamilienhäuser das Wohngebiet entstand im Zeitraum von 1995 bis 2000.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr erfolgt mittels Buslinie. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vom Objekt in ca. 0,85 km Entfernung „Elbstraße“. Der Ortsteil wird straßenverkehrsseitig durch folgende Straßen: Umfassungsstraße, Loitscher Straße und Akazienstraße erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe in Wolmirstedt vorhanden. Mittel- und langfristige Bedürfnisse können in den 25 km entfernten Einkaufszentren in Magdeburg gedeckt werden. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie medizinische und auch gastronomische Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden.

Das Wohnumfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in abweichender offener und geschlossener Bauweise geprägt. Zusammengefasst beurteilt der Gutachter die Lage des Bewertungsobjektes als gute Wohnlage innerhalb der Gemeinde Heinrichsberg.

Die Infrastruktur ist als befriedigend einzuschätzen.

Die unmittelbare Lage des Bewertungsgrundstücks ist als Geschäftslage nicht geeignet. Sie dient aber vorwiegend dem Wohnen. In der Gemeinde gibt es ein reges Vereinsleben wie die Feuerwehr, Reit- und Fahrverein, usw.



Quelle [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## 2.2.1. Demografische Entwicklung

Noch: 4.1 Bevölkerung nach regionaler Einheit und demografischen Strukturmerkmalen sowie Religion

|  | Regionale Einheiten    |                             |                 |                |             |
|--|------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-------------|
|  | Loitsche-Heinrichsberg | Verbandsgemeinde Elbe-Heide | Landkreis Börde | Sachsen-Anhalt | Deutschland |
|  | Anzahl                 | Anzahl                      | Anzahl          | Anzahl         | Anzahl      |
| <b>Staatsangehörigkeit nach ausgewählten Ländern</b> |                        |                             |                 |                |             |
| Deutschland  | 992                    | 13 634                      | 174 260         | 2 247 873      | 74 039 682  |
| Bosnien und Herzegowina                              | -                      | -                           | 7               | 422            | 140 103     |
| Griechenland   | -                      | -                           | 22              | 705            | 254 282     |
| Italien  | -                      | -                           | 49              | 662            | 488 390     |
| Kasachstan   | -                      | 3                           | 46              | 733            | 46 740      |
| Kroatien   | -                      | -                           | 3               | 150            | 209 840     |
| Niederlande  | -                      | 10                          | 73              | 653            | 128 862     |
| Österreich   | -                      | -                           | 22              | 392            | 164 246     |
| Polen  | 3                      | 12                          | (160)           | 2 729          | 382 391     |
| Rumänien   | -                      | -                           | 36              | 590            | 126 169     |
| Russische Föderation                                 | -                      | 6                           | 163             | 3 050          | 174 023     |
| Türkei   | -                      | 3                           | 98              | 1 906          | 1 505 305   |
| Ukraine  | 3                      | 12                          | 183             | 2 766          | 112 983     |
| Sonstige   | 4                      | 66                          | 926             | 24 409         | 2 446 679   |
| <b>Religion</b>                                      |                        |                             |                 |                |             |
| Römisch-katholische Kirche (öffentl.-rechtlich)      | 37                     | 248                         | 7 022           | 77 864         | 24 066 604  |
| Evangelische Kirche (öffentl.-rechtlich)             | 197                    | 2 644                       | 29 594          | 310 520        | 23 369 341  |
| Sonstige, keine, ohne Angabe                         | 768                    | 10 904                      | 139 432         | 1 893 656      | 32 783 750  |

Die Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) wird im Gegensatz zu den anderen Ergebnissen keinem Geheimhaltungsverfahren unterzogen. Die Summen der Teilergebnisse können daher in Einzelfällen von der Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) abweichen.

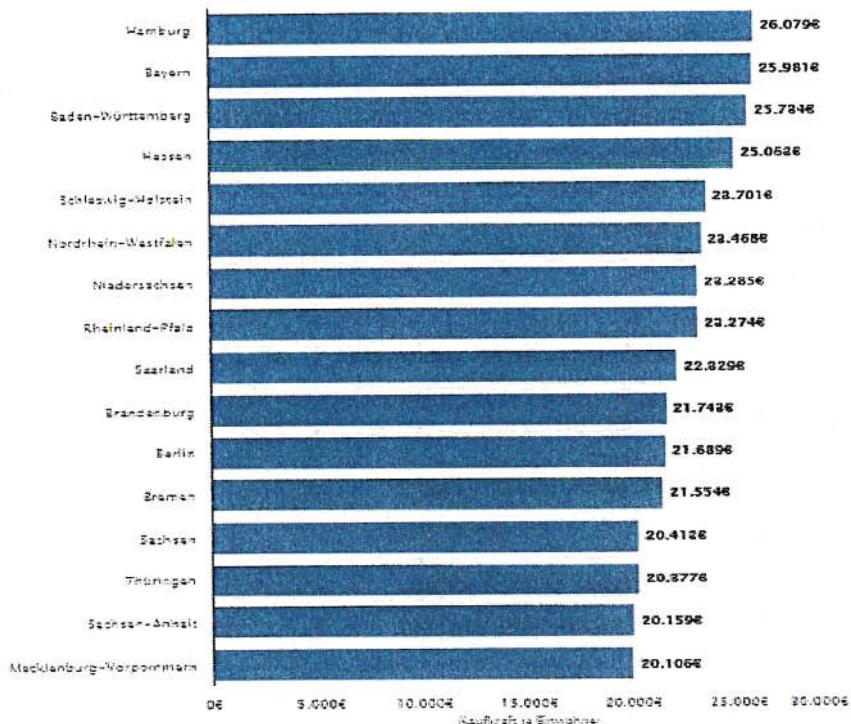
Im Ausland tätige Angehörige der Bundeswehr, der Polizeibehörden und des Auswärtigen Dienstes sowie ihre dort ansässigen Familien werden ausschließlich für die Ergebnisse der regionalen Einheit "Deutschland" berücksichtigt. Die Summe der Länderergebnisse ist daher kleiner als das Bundesergebnis.

Bei der Differenzierung nach "Familienstand (ausführlich)" beziehen sich die Informationen zu "Eingetr. Lebenspartnerschaften" auf eingetragene gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften.

Bei der Differenzierung nach "Staatsangehörigkeit nach ausgewählten Ländern" beziehen sich die Informationen auf die deutschlandweit am häufigsten vorkommenden Staatsangehörigkeiten. Alle weiteren Staatsangehörigkeiten, wie auch Staatenlose, Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit und Personen ohne Angabe zur Staatsangehörigkeit sind in der Position "Sonstige" zusammengefasst. Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit gelten, unabhängig vom Vorliegen weiterer Staatsangehörigkeiten, als Deutsche.

## 2.2.2 Kaufkraft und Arbeitsmarktsituation

Die ostdeutschen Bundesländer: Kaufkraft schwach, aber auf Wachstumskurs



Quelle GfK-Kaufkraftstudie

### ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT MÄRZ 2023 - BÖRDE

| Ausgewählte Merkmale                 | Aktueller Monat | Veränderung zum Vorjahresmonat |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Arbeitslose                          | 4.779           | 332                            |
| Arbeitslose SGB III                  | 2.047           | 70                             |
| Arbeitslose SGB II                   | 2.732           | 262                            |
| Arbeitslosenquote                    | 5,4             | 0,5                            |
| Arbeitslosenquote SGB III            | 2,3             | 0,1                            |
| Arbeitslosenquote SGB II             | 3,1             | 0,4                            |
| Gemeldete Arbeitsstellen             | 2.393           | 166                            |
| Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) | 6.589           | 482                            |
| Unterbeschäftigungssquote            | 7,3             | 0,7                            |

## 2.3 Infrastruktur

Die Infrastruktur ist als befriedigend einzuschätzen.

Bus- und Bahnverbindungen sind vorhanden. Kindereinrichtungen, Grund- und Realschule sowie Gymnasien sind in der Nähe der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ausreichend vorhanden.

## **2.4 Gestaltung des Grundstücks**

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 16 m an der Bachstraße, bei einer Tiefe von ca. 43 m. Der Zuschnitt ist unregelmäßig und für eine Bebauung durch die Größe gut geeignet.

## **2.5 Art und Anzahl der Bebauung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelgarage, einem Carport und Stallung bebaut.

## **2.6 Topographie des Grundstücks**

Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen, da eine Standfestigkeit der Bestandsgebäude schon mehrere Jahre besteht.

## **2.7 Immissionen**

Immissionen im Bereich von Lärm- und Geruchsbelästigung sind im leichten Umfang vorhanden.

## **2.8 Erschließungsstand**

Die Erschließung erfolgt über die Akazienstraße. Die Straße ist mit Bitumen belegt mit beidseitigem Gehweg. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Gas, Strom und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

## **2.9 Eintragungen im Baulistenverzeichnis**

Eintragungen im Baulistenverzeichnis sind nicht bekannt.

## **2.10 Eintragungen im Altlastenverzeichnis**

Eintragungen im Altlastenverzeichnis sind nicht bekannt.

## **2.11 Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, und Naturschutz**

Eintragungen in den Verzeichnissen sind nicht bekannt.

## **2.12 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurreinigungsverfahren/-gebiet**

Eintragungen in den Verzeichnissen sind nicht bekannt.

## **2.13 Ortssatzungen (Erhaltungs-, Gestaltungs- und Baumschutzsatzungen)**

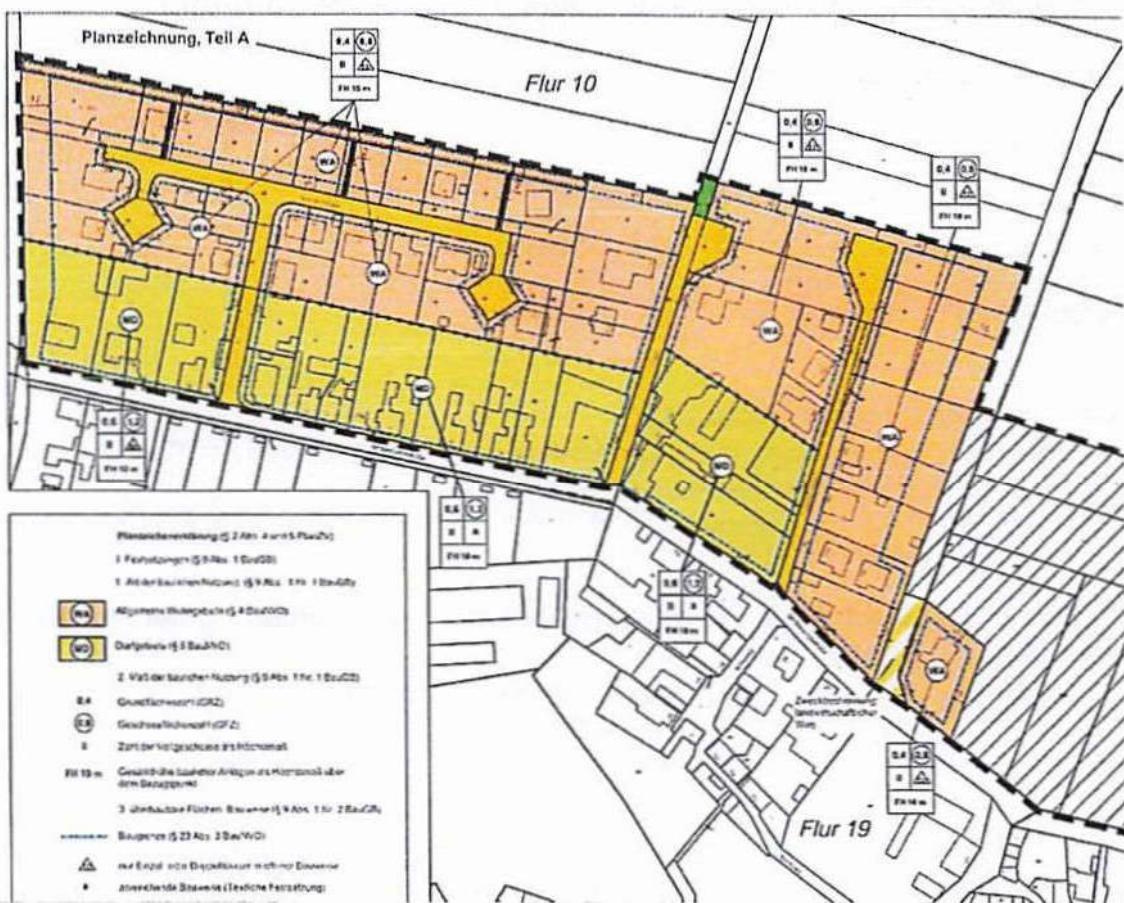
Eintragungen in den Verzeichnissen sind nicht bekannt.

## **2.14 Angaben aus dem Bebauungsplan**

Das Grundstück liegt in einem B-Plangebiet. Es existiert für diesen Bereich ein Bebauungsplan (Wohnbebauung Heinrichsberg Nr. 78/91). Planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich für das Grundstück nach § 30 BauGB.

Die Bestimmungen des B-Planes sind entsprechend einzuhalten.

Nach Rücksprache mit dem Bauplanungsamt der VG Elbe-Heide.



## 2.15 Angaben aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinrichsberg ist das Grundstück als Wohngebiet ausgewiesen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich für das Grundstück nach § 30 BauGB.



Laut Internetauftritt der VG Elbe-Heide

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

#### 3.1 Baujahr, Alter, GND, RND

##### Stichtag 2023

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Baujahr                         | ca. 1996 / 2014 / 2017 |
| Alter:                          | 27 Jahre               |
| Gesamtnutzungsdauer:            | 80 Jahre               |
| rechnerische Restnutzungsdauer: | 53 Jahre               |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | 55 Jahre               |

#### 3.2 Art und Nutzung der Bebauung

Das Einfamilienhaus ohne Keller, Erd- und ausgebauten Dachgeschoß wurde ca. 1996 in massiver Bauweise errichtet. Das Grundstück ist eingefriedet durch Zaunanlagen sowie eigene und nachbarliche Bebauung. Das Grundstück besteht aus Garten und einer Terrasse. Das gesamte Anwesen macht einen gepflegten Eindruck.

#### 3.3 Anzahl der Geschosse, Grundrissgestaltung, Raumaufteilung der einzelnen Geschosse

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Anzahl der Geschosse: | eingeschossig ohne Keller und mit ausgebautem Dachgeschoß. |
| NHK-Typ:              | 1.21   |

Das Erdgeschoss beinhaltet einen Windfang, Flur, kleine Küche mit HA-Raum, Bad 1, Büraum, große Küche und das Wohnzimmer.

In das ausgebauten Dachgeschoß kommt man über eine Treppe. Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, zwei Kinderzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Durchgangsbereich und ein Bad. Die vorhandene Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist zeitgemäß und entspricht den heutigen Wohnstandards.

### 3.4 Detaillierte Auflistungen der Einzelbauteile zur Festlegung des Ausstattungsstandards

#### 3.4.1 Bauweise und Konstruktion

- Fundamente: - Gebäude aufgrund des Baujahres und der erkennbaren Bauweise  
Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen mit Bodenplatte
- Außenwände: - Außenwände Massivbau: KG 30 cm stark; Ausführung in Mauerwerksbau
- Innenwände: - Mauerwerk, je nach Erfordernis 11,5 cm bis 17,5 cm stark, verputzt.
- Decken: - EG/DG massive Decken in Stahlbeton  
- DG/DS Holzbalken
- Dächer: - Satteldach Ausführung in Holz mit 38° Neigung  
- Betondachsteine  
Wärmedämmung  
- Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
- Treppen: - offene Holztreppe gewendet  
- zum Spitzboden Einschubtreppe
- Isolierungen: - im Dachgeschoß und Decke zum Spitzboden

**3.4.2 Ausstattung:**

- Türen: - Windfang Hauseingangstüre mit Glasfüllung, Sicherheitsbeschläge,  
- Haustür innen aus Holz mit Sprossen und Verglasung  
- sonstige Türen als Holztüren mit dazugehörigen Zargen
- Fenster: - Holzfenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik mit Rollläden  
- Velux-Dachfenster in Holz und Kunststoff
- Fußböden: - mit Fliesen, Laminat und Teppichböden
- Wände und Decken: - Verputzt und gestrichen, tapziert bzw. Rauputz, sanitäre Räume gefliest.
- Sanitäre Einrichtungen: - EG: Hänge-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Dusche  
- DG Hänge-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Eckbadewanne
- Elektroinstallation: - Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern separate Stromkreise, Leitungen Putz gelegt, entspricht den VDE-Richtlinien
- Heizung: - Gebäude ausgestattet mit Gaszentralheizung der Marke „Buderus“, Wohnzimmer Kaminofen, Heizkörper und Fußbodenheizung mit Thermostatventilen.
- Außenanlagen: - Wege und Hof mit Beton-Pflastersteinen, befestigte Terrasse, Rasenflächen mit Bewuchs, zwei überdachte Lagerflächen, eine Stallung
- Beurteilung: - Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, es genügt den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz 1996  
- es besteht ein leichter Instandhaltungs- und Modernisierungsstau an der Fassade und Schimmelbefall in den Bädern siehe Baumängel.

### 3.4.3 Baumängel und -schäden

Bad EG:

- Schimmelbefall an den Duschecken siehe Foto 2 und 3



Foto 2



Foto 3

Bad DG Fenster:

- Schimmelbefall an den Dachschrägen siehe Foto 4 und 5



Foto 4

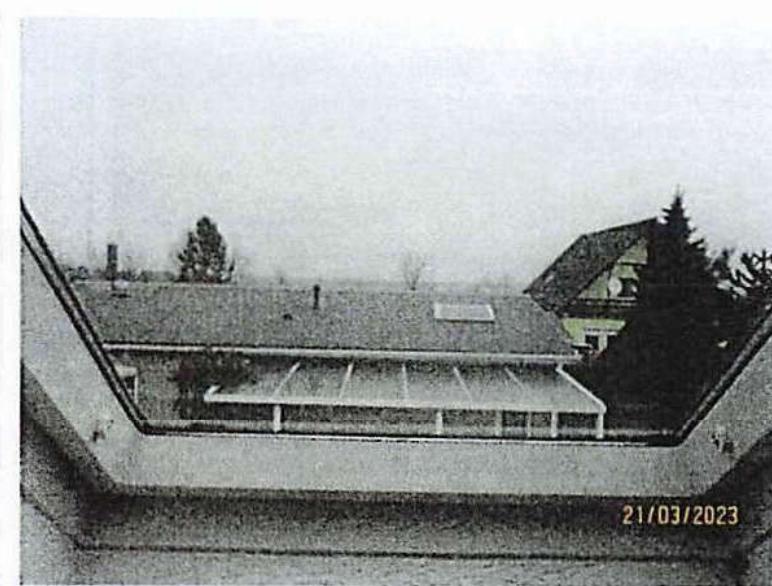


Foto 5

DG Dachfenster: - Spuren von Wasser- Kondensat an der Holzverkleidung

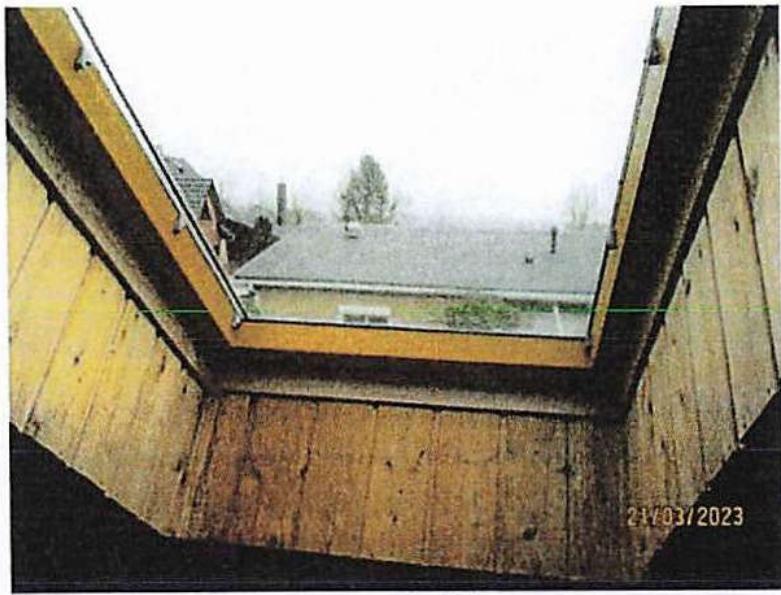


Foto 6

DG: - sich ablösender Teppichboden



Foto 7

Außenmauerwerk: - Risse im Mauerwerk



Foto 8

Außenfassade: - Querrisse im Mauerwerk umlaufend

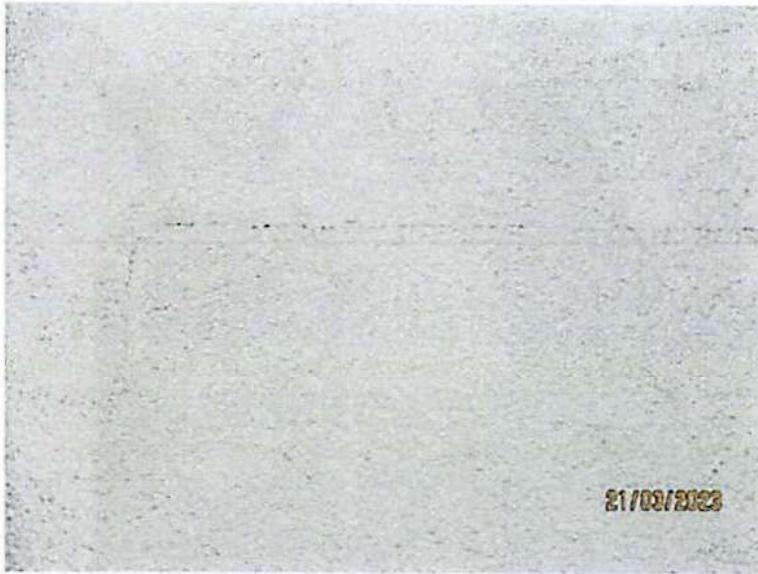


Foto 9

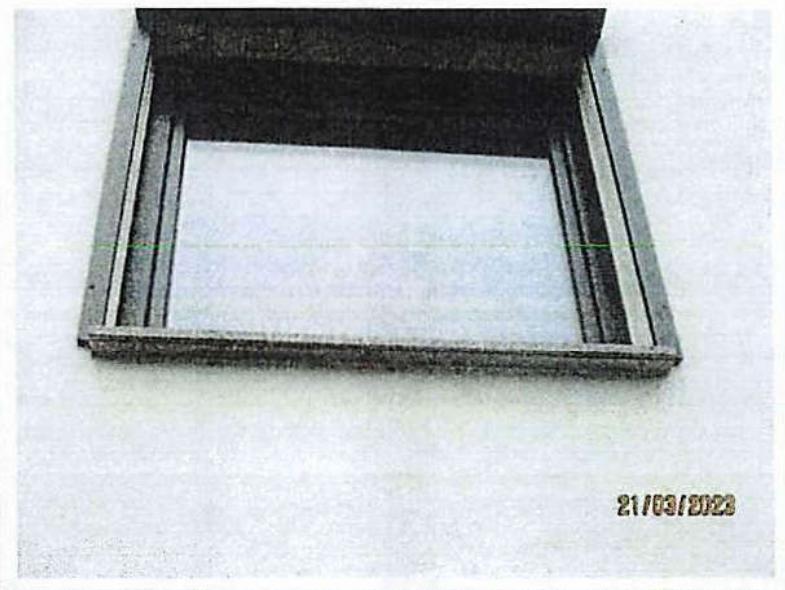


Foto 10



Foto 11

Bauschadenstabelle

| Bauschadenermittlung nach Gewerken<br><b>Bauteile</b>             |        | Wertanteil in % | Grad in % | Kosten             |
|---|--------|-----------------|-----------|--------------------|
| Erdarbeiten   | Rohbau | 3,67            | 0%        | - €                |
| Verbauarbeiten  | Rohbau | 0,04            | 0%        | - €                |
| Entwässerungsanalarbeiten   | Rohbau | 0,88            | 0%        | - €                |
| Mauerarbeiten   | Rohbau | 11,74           | 0%        | - €                |
| Betonarbeiten   | Rohbau | 14,03           | 0%        | - €                |
| Zimmer- und Holzbauarbeiten                                       | Rohbau | 6,39            | 0%        | - €                |
| Stahlbauarbeiten  | Rohbau | 0,41            | 0%        | - €                |
| Abdichtungsarbeiten   | Rohbau | 1,01            | 0%        | - €                |
| Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten                         | Rohbau | 5,71            | 0%        | - €                |
| Klempnerarbeiten  | Rohbau | 1,31            | 0%        | - €                |
| Gerüstarbeiten (Fassadensanierung)                                | Rohbau | 0,99            | 100%      | 4.619,49 €         |
| Naturwerksteinarbeiten  | Ausbau | 1,07            | 0%        | - €                |
| Betonwerksteinarbeiten  | Ausbau | 0,05            | 0%        | - €                |
| Putz- und Stuckarbeiten (Fassadensanierung Risse)                 | Ausbau | 4,52            | 50%       | 10.545,51 €        |
| Wärmedämm-Verbundsysteme  | Ausbau | 2,58            | 0%        | - €                |
| Trockenbauarbeiten  | Ausbau | 3,12            | 0%        | - €                |
| Vorgehängte hinterlüftete Fassaden                                | Ausbau | 0,06            | 0%        | - €                |
| Fliesen- und Plattenarbeiten                                      | Ausbau | 3,26            | 0%        | - €                |
| Estricharbeiten   | Ausbau | 2               | 0%        | - €                |
| Tischlerarbeiten Fenster und Türen                                | Ausbau | 9,92            | 0%        | - €                |
| Parkettarbeiten   | Ausbau | 1,73            | 0%        | - €                |
| Rollladenarbeiten   | Ausbau | 1,45            | 0%        | - €                |
| Metallbauarbeiten   | Ausbau | 3,71            | 0%        | - €                |
| Verglasungsarbeiten   | Ausbau | 0,06            | 0%        | - €                |
| Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen (Schimmelbeseitigung) | Ausbau | 1,61            | 15%       | 1.126,88 €         |
| Bodenbelagsarbeiten (Austausch Teppichboden DG)                   | Ausbau | 0,89            | 15%       | 622,93 €           |
| Tapezierarbeiten  | Ausbau | 1,26            | 0%        | - €                |
| Raumluftechnische Anlagen   | Ausbau | 0,24            | 0%        | - €                |
| Heiz- u. Wassererwärmungsanlagen                                  | Ausbau | 7               | 0%        | - €                |
| Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanl. innerh. v. Geb.                | Ausbau | 4,8             | 0%        | - €                |
| Nieder- und Mittelspannungsanlagen                                | Ausbau | 3,62            | 0%        | - €                |
| Gebäudeautomation   | Ausbau | 0,13            | 0%        | - €                |
| Blitzschutzanlagen  | Ausbau | 0,16            | 0%        | - €                |
| Dämmarbeiten an technischen Anlagen                               | Ausbau | 0,28            | 0%        | - €                |
| Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrstufen und -steige                   | Ausbau | 0,32            | 0%        | - €                |
| <b>Summe</b>  |        | 100             |           | <b>16.914,81 €</b> |
| <b>Herstellungskosten</b>   |        | 466.615,55 €    |           |                    |

### 3.5 Besondere Betriebseinrichtungen

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

### 3.6 Besondere Bauteile

Das Objekt verfügt über ein besonderes Bauteil (Gaube).

### 3.7 Ver- und Entsorgung, Hausanschlüsse

Trinkwasser-, Strom- und Telefonanschluss sind vorhanden. Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalisation abgeleitet. Fernsehempfang erfolgt über Satellitenschüssel.  
Glasfaser-Anschluss vorbereitet DSL möglich.

### 3.8 Belichtungs-, Besonnung- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend ausreichend.

### 3.9 Instandhaltungszustände

Das Gebäude weist einen normalen Bauzustand auf. Es besteht ein geringer Reparaturstau siehe Punkt 3.4.3.

### 3.10 Modernisierungszustand

Die Ausstattung des Hauses ist zeitgemäß, weitere Modernisierungen sind noch nicht notwendig.

Das wichtigste Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungsarbeiten. Zur Feststellung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punktraster\*

Aus der Summe der Punkte für die jeweils bis zum Bewertungstichtag durchgeführten Maßnahmen, ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Anbau Windfang 2014

Hausbauerweiterung EG/DG 2017

Heizung 2017, Fußböden 2017

| Modernisierungsmaßnahmen  | max. Punkte | Punkte |
|---|-------------|--------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung              | 4           | 2      |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                       | 2           | 1      |
| Modernisierung der Leitungssysteme(Strom, Gas, Wasser Abwasser) | 2           | 1      |
| Modernisierung der Heizungsanlage                               | 2           | 1      |
| Wärmedämmung der Außenwände                                     | 4           | 0      |
| Modernisierung der Bäder  | 2           | 0      |
| Modernisierung des Innenausbau, z. BSD. Decken, Fußböden ..     | 2           | 1      |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                | 2           | 2      |
| Summe   |             | 08     |

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- |      |          |  |
|------|----------|--|
| <= 1 | Punkte = | nicht modernisiert                                   |
| 4    | Punkte = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8    | Punkte = | <b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>                 |
| 13   | Punkte = | überwiegend modernisiert                             |
| >=18 | Punkte = | umfassend modernisiert                               |

### Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80 Jahre

| Gebäudealter | <=1 Punkte                     | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | >=18 Punkte |
|--------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
|              | Modifizierte Restnutzungsdauer |          |          |           |             |
| 0            | 80                             | 80       | 80       | 80        | 80          |
| 5            | 75                             | 75       | 75       | 75        | 75          |
| 10           | 70                             | 70       | 70       | 70        | 71          |
| 15           | 65                             | 65       | 65       | 66        | 69          |
| 20           | 60                             | 60       | 61       | 63        | 68          |
| 25           | 55                             | 55       | 56       | 60        | 66          |
| 30           | 50                             | 50       | 53       | 58        | 64          |
| 35           | 45                             | 45       | 49       | 56        | 63          |
| 40           | 40                             | 41       | 46       | 53        | 62          |
| 45           | 35                             | 37       | 43       | 52        | 61          |
| 50           | 30                             | 33       | 41       | 50        | 60          |
| 55           | 25                             | 30       | 38       | 48        | 59          |
| 60           | 21                             | 27       | 37       | 47        | 58          |
| 65           | 17                             | 25       | 35       | 46        | 57          |
| 70           | 15                             | 23       | 34       | 45        | 57          |
| 75           | 13                             | 22       | 33       | 44        | 56          |
| >=80         | 12                             | 21       | 32       | 44        | 56          |

Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen, die Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre.

Quelle: ImmoWertV

### 3.11 Außenanlagen

Zuwegungen zum Haus sind mit Pflastersteinen belegt, desweitern gibt es eine Terrasse. Rasenflächen mit Bewuchs, zwei überdachte Lagerflächen, eine Stallung, Doppelgarage und Carport.

### 3.12 Mängel und Schäden

Es sind kleinere Mängel und Schäden augenscheinlich erkennbar. Siehe Baumängel und Schäden Punkt 3.4.3, der Gutachter setzt hier einen pauschalen Betrag von **17.000 €** für die Mängelbeseitigung an.

Die obige Aufstellung der beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden ist lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Abschnitt "Erläuterungen der Wertermittlungsansätze Unterpunkt Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden" verwiesen, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen.

## 4. Wertermittlungen

### Verfahrenswahl und Begründung

Gemäß § 8 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Verkehrswert folgendermaßen zu ermitteln:

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden (§ 1 ImmoWertV). Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

### Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Da das vorliegende Bewertungs-Objekt hauptsächlich für die Eigennutzung zu sehen ist, wird das **Sachwertverfahren** vorrangig für die Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das Ertragswertverfahren wird stützend mit in die Wertermittlung einbezogen.

### Gesamtnutzungsdauer

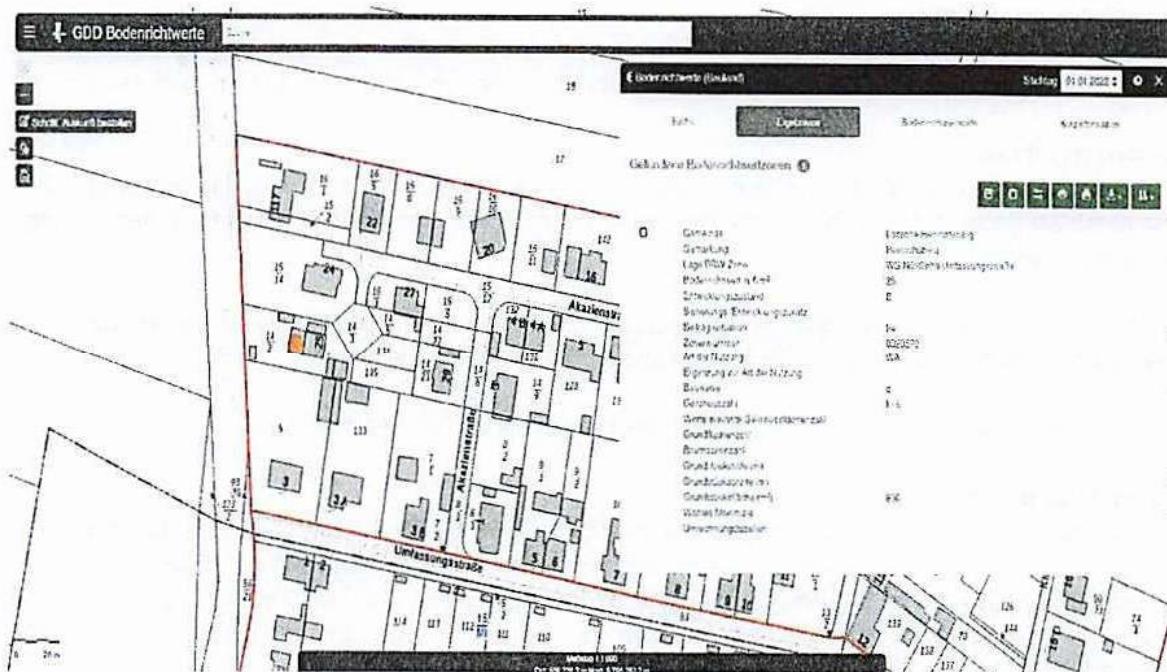
Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser 80 Jahre.

Laut NHK Typ Einfamilienhäuser 1.21 beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Für dieses Objekt wird **80 Jahre** entsprechend der Standardstufe festgelegt.

## 4.0 Bodenwertermittlung

#### 4.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung und Begriffserklärung

Bodenwertermittlung - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ .13 –17 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 14 ist entsprechend anzuwenden: Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Heinrichsberg sowie die veröffentlichten Bodenrichtwerte. Nach Internetauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt, gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben.



Der Bodenwert wurde anhand der schriftlichen Auskunft ermittelt und abgeleitet.

|   |   |
|---|---|
| Bodenrichtwertname  | WG Nördliche Umfassungsstraße                           |
| Zone :  | 0320570   |
| Stichtag:   | 01.01.2022  |
| Bodenrichtwert  | 25,00 €/m <sup>2</sup>                                  |
| Entwicklungsstand:  | B = baureifes Land,<br>WA = Wohn -Baufläche             |
| Art der Nutzung:  | WA = Wohn -Baufläche                                    |
| Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> ):   | 600 m <sup>2</sup>                                      |
| Grundstückstiefe (in m):  | m   |
| Grundstücksbreite (in m):   | m   |
| Bauweise:   | o = offene Bauweise                                     |
| Geschosszahl:   | I – II = ein bis zwei geschossig                        |
| Beitragssituation:  | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei |
| Wertrelevante Geschossfl.zahl:  |   |
| Grundflächenzahl:   |   |
| Baumassenzahl:  |   |
| Entwicklungs-/Sanierungszusatz:   |   |
| Liste der Umrechnungskoeffizienten:   |   |
| Der marktübliche Bodenwert für das Grundstück Gebäude und Freifläche liegt somit bei 25,00 €/m <sup>2</sup> . |   |
| Quelle GAG Sachsen-Anhalt   |   |

#### 4.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Dem Grundstück haften keine wertrelevanten Lasten in Abteilung zwei des Grundbuchs an. Es erfolgt bei der Bodenwertermittlung keine Anpassung.

#### 4.3 Bodenwertberechnungen

Zusammenfassung der Anpassung des Bodenwertes an das Bewertungsgrundstück:  
Das Bewertungsgrundstück weicht in der Größe vom Richtwertgrundstück um 245 m<sup>2</sup> ab und wird dem entsprechend angepasst mit einem Abschlag von 10%.

##### Bodenwertberechnung: Flurstücke 14/2

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> \* angepasster BRW in €/m<sup>2</sup> = Bodenwert in €

Bodenwertberechnung: Flurstücke

| Flurstücksnummer | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Art an Boden                  | Anpassungs-faktor | BRW | angepasster BRW in €/m <sup>2</sup> | Bodenwert in €     |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----|-------------------------------------|--------------------|
| 14/2             | 845                                | rentierliche Fläche (Bauland) | -10%              | *   | 25 €                                | 23 € = 19.012,50 € |
|                  |                                    |                               |                   |     |                                     |                    |
| Summe Bodenwert  | 845                                |                               |                   |     |                                     | = 19.012,50 €      |

Vorläufiger Bodenwert unbelastet = 19.012,50 €

Vorläufiger Bodenwert unbelastet gerundet = 19.000,00 €

## 5. Sachwertverfahren

### 5.1 Erläuterungen zum Sachwertverfahren und Begriffserklärungen

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV Unterabschnitt 3 §§ 35 - 39 geregelt.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, derartige Objekte werden nach Sachwerten gehandelt. Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Flächeneinheiten bzw. der Volumeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude errechnet. Dem so errechneten Wert sind noch die Werte für besondere Bauteile und Einrichtungen, sowie der Wert der Außenanlagen hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung der Fläche oder des Volumens, werden manche wertbeeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung Normgebäude genannt. Zu diesen nicht erfassten Teilen zählen Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Geräteschuppen und Garagen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist zusätzlich zu dem für das Normgebäude errechneten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

### 5.2 Angabe Alter; GND und RND

#### Restnutzungsdauer - § 4 Abs. 3 ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer beträgt für das zu bewertende Objekt **55 Jahre** siehe 3.10.

#### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann. Nach vorherrschender Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohn- und Geschäftsgebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Der Sachverständige setzt im hier vorliegenden konkreten Fall eine GND von **80 Jahren** fest.

### 5.3 Ermittlung des objektspezifischen und ausstattungsbezogenen NHK-Wertes

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet (hier 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

### Stichtag 2023

|                                  | Standardstufe |   |     |     |   | Wägungsanteil |
|----------------------------------|---------------|---|-----|-----|---|---------------|
|                                  | 1             | 2 | 3   | 4   | 5 |               |
| Außenwände                       |               |   | 1   |     |   | 23            |
| Dächer                           |               |   | 1   |     |   | 15            |
| Außentüren und Fenster           |               |   | 1   |     |   | 11            |
| Innenwände und -türen            |               |   | 1   |     |   | 11            |
| Deckenkonstruktionen und Treppen |               |   | 0,5 | 0,5 |   | 11            |
| Fußböden                         |               |   | 0,5 | 0,5 |   | 5             |
| Sanitäreinrichtungen             |               |   | 0,5 | 0,5 |   | 9             |
| Heizung                          |               |   | 0,5 | 0,5 |   | 9             |
| Sonstige technische Ausstattung  |               |   | 1   |     |   | 6             |

|                                  |                      |                      |                      |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kostenkennwerte für Gebäude 1.21 | 790                  | 875                  | 1005                 | 1215                 | 1515                 |
|                                  | €/m <sup>2</sup> BGF |

|  |      |      |        |       | Summe                         |
|--|------|------|--------|-------|-------------------------------|
| Außenwände                                   | 0,00 | 0,00 | 231,15 | 0,00  | 231,15 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| Dächer                                       | 0,00 | 0,00 | 150,75 | 0,00  | 150,75 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| Außentüren und Fenster                       | 0,00 | 0,00 | 110,55 | 0,00  | 110,55 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| Innenwände und -türen                        | 0,00 | 0,00 | 110,55 | 0,00  | 110,55 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| Deckenkonstruktionen und Treppen             | 0,00 | 0,00 | 55,28  | 66,83 | 122,1 €/m <sup>2</sup> BGF    |
| Fußböden                                     | 0,00 | 0,00 | 25,13  | 30,38 | 55,5 €/m <sup>2</sup> BGF     |
| Sanitäreinrichtungen                         | 0,00 | 0,00 | 45,23  | 54,68 | 99,9 €/m <sup>2</sup> BGF     |
| Heizung                                      | 0,00 | 0,00 | 45,23  | 54,68 | 99,9 €/m <sup>2</sup> BGF     |
| Sonstige technische Ausstattung              | 0,00 | 0,00 | 60,30  | 0,00  | 60,3 €/m <sup>2</sup> BGF     |
| Kostenkennwert Summe                         |      |      |        |       | 1040,7 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| Baupreisindex 2010 bei 2015 = 100            |      |      |        |       | 100                           |
| Baupreisindex 4. Quartal 2022 bei 2010 = 100 |      |      |        |       | 154,70                        |
| angepasster Kostenkennwert                   |      |      |        |       | 1.609,96 €/m <sup>2</sup> BGF |

#### Erläuterung:

Die Kostenkennwerte, der einzelnen Konstruktionselemente, ergeben sich aus dem Produkt der gewichteten Standardstufe und dem prozentualen Wägungsanteil.

Bsp. Dächer = 1 \* 15% \* 1.005 €/m<sup>2</sup> BGF = 150,75 €/m<sup>2</sup> BGF

## 5.4 Modifizierungen des NHK-Wertes mittels Korrekturfaktoren

### Hauptgebäude:

Anpassung des modifizierten NHK-Grundwertes an den Wertermittlungsstichtag(WEST) über den Baupreisindex (BPI).

WEST: 21.03.2023

BPI: Basisjahr 2015

100,00

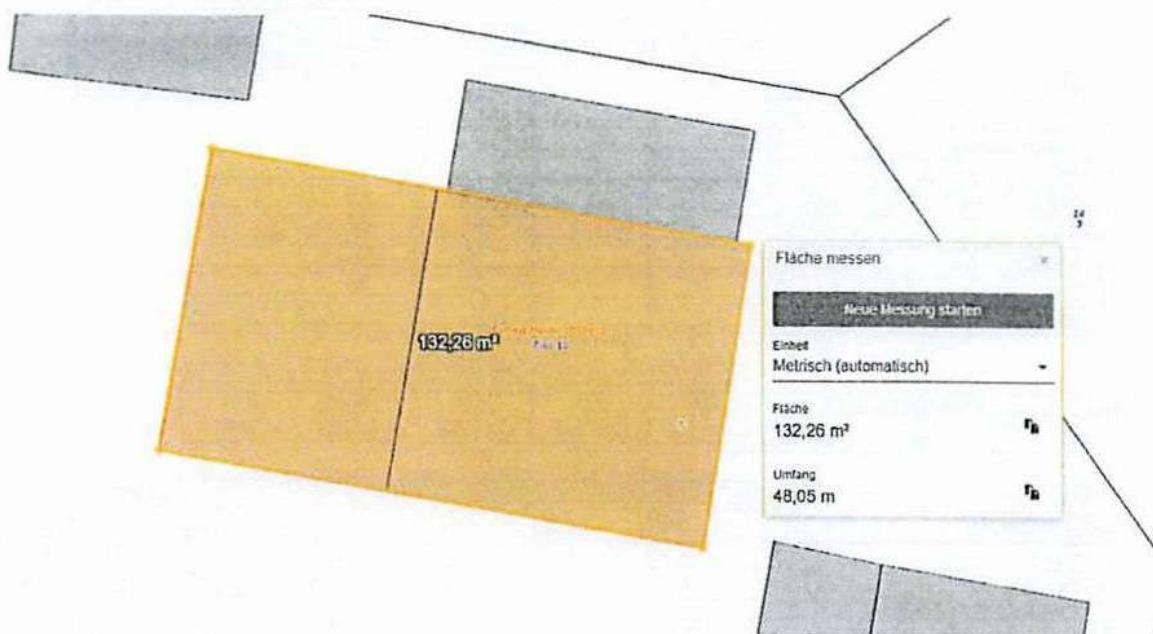
BPI: WEST

154,70

$$1.040,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 154,70/100,00 = 1.609,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

## 5.5 Angabe, Berechnung und Ableitung der BGF

### Gebäudeteil A = Haupthaus EG/DG



$$\text{Haupthaus} = 132,26 \text{ m}^2 * 2 = 264,52 \text{ m}^2$$

$$\text{Windfang} = 8,27 * 3,06 = 25,30 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe Gebäude: } \text{BGF: } 289,83 \text{ m}^2$$

Berechnung der Wohnfläche nach BKI = 63,40% der BGF = 183,75 m<sup>2</sup>

## 5.6 Berücksichtigung der Baunebenkosten

Baunebenkosten - § 36 ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs- (Prozent-) -sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

**Hauptgebäude:**

Laut NHK-Typ 1.21

Baunebenkosten entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 mit 17 %

## 5.7 Alterswertminderung

Alterswertminderung - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. In dem vorliegenden Gutachten wird bei der Berechnung mit der Restnutzungsdauer von 55 Jahren gearbeitet.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

**Einfamilienhaus 2023:**

(Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer)

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre})}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre})}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 25/80 = 0,3125 \times 100 = 31,25 \%$$

Im vorliegenden Gutachten ergibt sich eine Alterswertminderung von 31,25 %.

## 5.8 Berücksichtigung besonderer Bauteile

Besondere Bauteile sind Gebäudeteile die nicht in Normalherstellungskosten integriert sind, wie Gauben, Terrassen oder Balkone. Es ist ein besonderes Bauteil vorhanden in Form einer Dachgaube.

## 5.9 Berücksichtigung besonderer Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, etc.).

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

## 5.10 Berücksichtigung der Außenanlagen

Dies sind die außerhalb der Gebäude befindlichen mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen u. der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (ImmoWertV § 37).

Kleiber empfiehlt bei der pauschalen Ermittlung nach Erfahrungssätzen einen Zuschlag von 3-5 % des Gebäudesachwertes. Vogels nennt bei Altbauten mit einfachen Anlagen 2 - 4 %. Der Sachverständige nimmt einen pauschalen Zuschlag von 4 % des Alterswerts geminderten Gebäudesachwertes auf die normal angelegten Außenanlagen vor, entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses.

## 5.11 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden -ImmoWertV § 8 Abs. 3

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen oder auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Auftragsgemäß können in der vorliegenden Bewertung die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig geschätzt werden, da

- nur zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt  
(dazu ist die Beauftragung eines Bauschadengutachtens notwendig).

Sichtbare Bauschäden sind vorhanden im Bereich Außenwand, Fenster und Böden. Siehe Punkt 3.4.3. Für die Beseitigung der Mängel wird ein pauschaler Betrag von **17.000 €** in Abzug gebracht.

## 5.12 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - ImmoWertV § 8

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 oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Mieten).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

## 5.13 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen 1- ImmoWertV § 8

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können wirtschaftliche Nutzung und Erträge von Grundstücken beeinflussen.

Nachfolgende Belastungen haben Einfluss auf den Wert eines Grundstückes:

Überbau (§§ 912 - 916 BGB) Grunddienstbarkeiten (§§ 1018-1029 BGB) Nießbrauch (§§ 1030-1089 BGB)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit(§§ 1090 - 1093 BGB) Reallast (§§ 1105 - 1112 BGB)

Dauerwohn- und Nutzungsrechte

Erbbaurecht

Auf diesem Flurstück sind solche Lasten nicht vorhanden.

## 5.14 Marktanpassungen

Marktanzugsfaktor - § 12 ImmoWertV

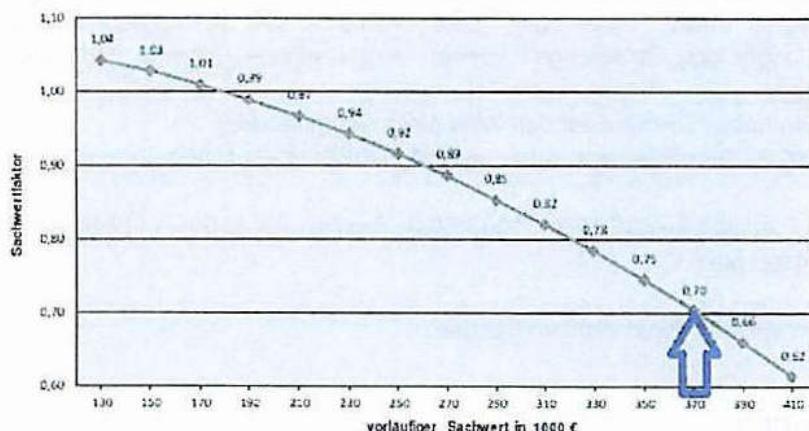
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der "vorläufige Sachwert" (= Substanzwert des bebauten Grundstücks) an den Markt angepasst werden.

Dieser sogenannte Marktanzugsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten.

Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerten" (Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (Einfamilienhausgrundstücke z: B. anders als Geschäftsgrundstücke) und der Region (in wirtschaftlich starken Regionen mit hohem Bodenwert = höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den Regionalbereich Sachsen-Anhalt, in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert und Bodenrichtwert, Marktanzugsfaktoren für Ein- u. Zweifamilienhäuser herausgegeben und betragen in diesem Fall die Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



**Normobjekt**

vorläufiger Sachwert 230.000 € Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup>  
Gebäudestandard 3,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

| Bodenrichtwert   | Gebäudestandard |     |
|------------------|-----------------|-----|
| €/m <sup>2</sup> | UK              | UK  |
| 10               | 0,92            | 2,0 |
| 15               | 0,93            | 2,2 |
| 20               | 0,94            | 2,4 |
| 25               | 0,96            | 2,6 |
| 30               | 0,97            | 2,8 |
| 35               | 0,98            | 3,0 |
| 40               | 1,00            | 3,2 |
| 45               | 1,02            | 3,4 |
| 50               | 1,04            | 3,6 |
| 55               | 1,06            | 3,8 |
| 60               | 1,05            | 4,0 |
| 65               | 1,09            | 4,2 |
| 70               | 1,13            |     |
| 75               | 1,15            |     |
| 80               | 1,16            |     |
| 85               | 1,21            |     |
| 90               | 1,24            |     |
| 95               | 1,27            |     |
| 100              | 1,30            |     |
| 105              | 1,34            |     |
| 110              | 1,37            |     |

Sachwertfaktoren: 0,70 \* 0,96 \* 1,07 = 0,71904

Die Marktanpassung erfolgt gemäß des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt.

## 5.15 Sachwertberechnung und Sachwertfestlegung

Stichtag 21.03.2023

| Sachwert - Marktwert  |   | Wohnhaus            | Garage/Carport |
|---|---|---------------------|----------------|
| Objekt- und ausstattungsbezogener NHK-Wert WEST [€/m <sup>2</sup> ]                           | = | 1609,96             |                |
| Brutto- Grundfläche [m <sup>2</sup> ]   | * | 289,83              |                |
| Herstellungskosten der Einzelgebäude mit BNK [€]  | = | 466.615,55 €        |                |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahre  |   | 80                  |                |
| Restnutzungsdauer in Jahre  |   | 55                  |                |
| Fiktives Alter für die Abschreibung in Jahre GN-RN  |   | 25                  |                |
| Alterswertminderung linear [%]  |   | 31,25%              |                |
| Betrag der Alterswertminderung [€]  | - | 145.817,36 €        |                |
| Vorläufiger Herstellungswert des Gebäudes [€]   | = | 320.798,19 €        | E0             |
| Vorläufiger Herstellungswert besonderer Bauteile [€]  | + | 5.000,00 €          |                |
| Vorläufiger Herstellungswert besonderer Einrichtungen [€]                                     | + | - €                 |                |
| Vorläufiger Herstellungswert inkl. Besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen [€]       | = | 325.798,19 €        | E1             |
| <b>Summe der Herstellungskosten [€]</b>   | = | <b>333.298,19 €</b> |                |
| Außenanlage als Zeitwert [%]  |   | 4%                  |                |
| Betrag der Außenanlage als Zeitwert [€]   | + | 13.331,93 €         |                |
| Bodenwert [€]   | + | 19.012,50 €         |                |
| <b>Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks [€]</b>                                      | = | <b>365.642,62 €</b> |                |
| Marktanpassung durch Sachwertfaktor 0,70*0,96*1,07  | * | 0,71904             |                |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks [€]                            | = | 262.911,67 €        |                |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale die stichtagsnahe Investitionen erfordern [€] | - | 16.914,81 €         | E2             |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale   | - |                     |                |
| Sachwert des bebauten Grundstücks [€]   | = | 245.996,85 €        |                |
| <b>gerundeter Sachwert des bebauten Grundstücks [€]</b>                                       | = | <b>246.000,00 €</b> |                |

E0 = Ansatz besondere Bauteile Zeitwert (Dach-Gaube)

E1 = Ansatz für Garagen und Carport Zeitwert laut Gutachterausschuss

E3 = Schäden und Mängel am Gebäude siehe 3.4.3 Mängel

**Der Sachwert unbelastet beträgt: 246.000,00 €**

5.16 Die Marktanalyse von Hausangeboten im Umkreis von 5 km im Monat März 2023



Besichtigen kostet kein Geld!!!  
9 Burg, Jerichower Land (Kreis)  
277.000 € 175 m² 7 2.616 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Moderne Einfamilienhaus - 2023 Inv.  
9 Tangerm. (Altmark Kreis)  
272.300 € 620 m² 4 131 m²  
Preisabsch. für Kaufende  
Gäste WC



Gestalten Sie Ihren Rückzugsort. In ruhiger Lage  
9 Löcknitz, Börde (Kreis)  
35.000 € 64 m² 3 440 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Hennichsberg - Kleine gepflegte DHH.  
1 Hennichsberg, Börde (Kreis)  
120.000 € 115 m² 4 704 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Traumhaftes Eigenheim mit Einliegerwohnung in Hohenwarthe  
9 Hohenwarthe, Jerichower Land (Kreis)  
390.000 € 170 m² 6 700 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Charmantes EFH. Nähe Niegrip...  
9 Burg, Jerichower Land (Kreis)  
235.000 € 130 m² 3 3400 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



\*\*\* DHH mit Nebengelass und Grund...  
9 Burg, Jerichower Land (Kreis)  
75.000 € 60 m² 3 900 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Gepflegtes Objekt mit neuer Heizung...  
9 Hohenwarthe, Jerichower Land (Kreis)  
150.000 € 88 m² 4 554 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Leben & wohnen vor den Toren...  
9 Hohenwarthe, Jerichower Land (Kreis)  
450.000 € 17192 m² 4 700 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Wohn- und Geschäftshaus mit Pension...  
9 Pöhlitz, Börde (Kreis)  
149.000 € 194 m² 10 475 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-



Top Eigenheim in Top Lage!  
9 Hohenwarthe, Jerichower Land (Kreis)  
390.000 € 170 m² 6 700 m²  
Küche: 10.000,- Badez.: 10.000,- Preisabsch.: 10.000,-

The screenshot shows a real estate search interface with three main results:

- Rogätz - DHH mit Elbblick und g... (1)**: A small image of a two-story house with a balcony. Details: 299.000 €, 130 m<sup>2</sup>, 6 rooms, 5.971 m<sup>2</sup> plot.
- Bauen mit (2)**: Two side-by-side images of houses. The left one is a modern two-story house with a flat roof and large windows. The right one is a traditional two-story house with a gabled roof and a garage. Both are labeled "Bauen mit".
- Zieltitz (1)**: An image of a two-story house with a gabled roof and a garage. Details: 272.930 €, 600 m<sup>2</sup>, 4 rooms, 120 m<sup>2</sup> plot. It is described as "1 von 2 passenden Nachbauangeboten".

| Lage           | Zimmer | Preis        | Größe in m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> Preis |
|----------------|--------|--------------|-------------------------|----------------------|
| Burg           | 7      | 277.000,00 € | 175                     | 1.582,86 €           |
| Loitsche       | 3      | 35.000,00 €  | 64                      | 546,88 €             |
| Hohenwarthe    | 6      | 390.000,00 € | 170                     | 2.294,12 €           |
| Rogätz         | 4      | 150.000,00 € | 88                      | 1.704,55 €           |
| Rogätz         | 10     | 149.000,00 € | 194                     | 768,04 €             |
| Rogätz         | 6      | 299.000,00 € | 130                     | 2.300,00 €           |
| Möser          | 4      | 324.400,00 € | 138                     | 2.350,72 €           |
| Zieltitz       | 4      | 272.930,00 € | 120                     | 2.274,42 €           |
|                |        |              |                         |                      |
| Geringste Wert |        | 35.000,00 €  |                         | 546,88 €             |
| Maximaler Wert |        | 390.000,00 € |                         | 2.350,72 €           |
| Mittelwert     |        |              |                         | 1.671,92 €           |

Die Marktpreise schwanken zwischen 546,88 €/m<sup>2</sup> und 2.350,72 €/m<sup>2</sup> um Heinrichsberg. Das Bewertungsobjekt liegt mit 1.393 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in diesem Bereich und ist somit Marktkonform.

## 6. Ertragswertermittlung

### Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV - Erläuterungen zu den Wertansätzen Auszug ImmoWertV

#### 6.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt demnach zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt: 1. aus dem nach § 26 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 34 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 33 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder 2. aus dem nach § 34 kapitalisierten Reinertrag und dem nach § 26 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 33 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren). Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 31 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Das Ertragswertverfahren kennt zwei Möglichkeiten der Ertragswertermittlung:

##### 1. Allgemeines Ertragswertverfahren:

Der Rohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung gemindert und daraus ergibt sich der Reinertrag. Der Reinertrag wird über den Barwertfaktor der Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Der unbebaute Bodenwert wird nun hinzugerechnet.

$$EW = (RE - BW * p) * Bf + BW \pm boG$$

EW = Ertragswert RE = Reinertrag BW = Bodenwert  
p = Liegenschaftszins Bf = Barwertfaktor boG = Besondere  
objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren

In diesem Verfahren wird auf die Verzinsung des Bodenwertes als Teil des Reinertrages verzichtet. Der Rohertrag wird nur um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der ermittelte Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Der Bodenwert der nach der Restnutzungsdauer der Anlage realisiert werden kann, wird zum Wertermittlungsstichtag diskontiert und addiert.

$$EW \sim (RE * Bf) + (BW * t/q") \pm boG \quad q = 1 + P$$

EW = Ertragswert RE = Reinertrag BW = Bodenwert q = Zinsfaktor  
p = Liegenschaftszins Bf = Barwertfaktor n = wirtschaftl. Restnutzungsdauer  
boG = Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Ertragswertverfahren wird hier als Kontrollfunktion für die Ermittlung des Verkehrswertes einbezogen.

Dieses Verfahren wird hauptsächlich bei Rendite orientierten Immobilien angewandt. Das hier zu bewertende Einfamilienhaus dient hauptsächlich der Eigennutzung und soll auch nicht als Renditeobjekt genutzt werden.

## 6.2 Angabe Alter; GND und RND

### Stichtag 2023

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Baujahr                         | ca. 1996 / 2014 / 2017 |
| Alter:                          | 27 Jahre               |
| Gesamtnutzungsdauer:            | 80 Jahre               |
| rechnerische Restnutzungsdauer: | 53 Jahre               |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | 55 Jahre               |

## 6.3 Angabe Liegenschaftszins und nachhaltig erzielbaren Mietzins

Der Liegenschaftszins ( $p$ ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnittswert abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszins ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis

- der Auswertungen des örtlichen IVD (Immobilien Verband Deutschland) und /oder
- der in Sprengnetter, Band II, Abschnitt 3.04/1/3 veröffentlichten Bundesdurchschnitte

Der Liegenschaftzinsspanne für Ein und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser im ländlichen Bereich liegt bei 2,5 % bis 5,20 %.

Der IVD veröffentlicht einen mittleren Liegenschaftszins von 3,50 %

In diesem vorliegendem Fall wird er mit  $p = 3,50\%$  abgeleitet entsprechend Lage und Ausstattung des Objektes.

## Mieten für Häuser im Umkreis von 20 km um Heinrichsberg

Der Gutachter fand beim Recherchieren im Internet Mietpreisangebote für Einfamilienhäuser in und um Heinrichsberg zwischen 4,92 €/m<sup>2</sup> bis zu 11,90 €/m<sup>2</sup> im Mittel bei 9,09 €/m<sup>2</sup>.

  
**Nr. 1 Traumhaftes Stadthaus zur Miete**  

121 km | 9 An der Sandbogen 20, Biederitz, Jenk.  
**1.600 € 155 m<sup>2</sup> 5 508 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0  
 Gäste-WC

 50

  
**Nr. 2 Erstbezug, 86 m<sup>2</sup> - Garten - Keller**  

1254 km | 9 Windischen Privatweg 11, Rothensee,  
**1.270 € 116 m<sup>2</sup> 4 250 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0  
 Gäste-WC

 50

  
**Nr. 3 Erstbezug, 86 m<sup>2</sup> - Garten - Keller**  

1251 km | 9 Windischen Privatweg 8, Rothensee,  
**892 € 85 m<sup>2</sup> 4 150 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0  
 Gäste-WC

 50

  
**Nr. 4 Erstbezug, 86 m<sup>2</sup> - Garten - Keller**  

1261 km | 9 Windischen Privatweg 12, Rothensee,  
**901 € 86 m<sup>2</sup> 4 150 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0  
 Gäste-WC

 50

  
**\*\*\*Kamin - Carport - Fußbodenheizung**  

16 km | 9 Windischen Privatweg 10, Nordwest, Mag.  
**2.000 € 168 m<sup>2</sup> 4 580 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0

 50

  
**RUHIG WOHNEN IN RANDLAGE!!!**  

9 km, Börde (Kreis)  
**950 € 160 m<sup>2</sup> 3 1.300 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0  
 Gäste-WC

  
**Nr. 5 Sanierter 7-Zimmer-Doppelhaush...**  

9 km, Gommern, Jerichower Land (Kreis)  
**900 € 183 m<sup>2</sup> 7 300 m<sup>2</sup>**  
 Kellergarage: Neubau: 0 Erweiterung: 0  
 Erbbauliche: Gäste-WC

| Lage                  | Zimmer | Preis      | Größe in m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> Preis |
|-----------------------|--------|------------|-------------------------|----------------------|
| Biederitz             | 5      | 1.600,00 € | 155                     | 10,32 €              |
| MD Rothensee          | 4      | 1.270,00 € | 116                     | 10,95 €              |
| MD Rothensee          | 4      | 892,00 €   | 85                      | 10,49 €              |
| MD Rothensee          | 4      | 901,00 €   | 86                      | 10,48 €              |
| MD Nordwest           | 4      | 2.000,00 € | 168                     | 11,90 €              |
| Dolle                 | 3      | 950,00 €   | 160                     | 5,94 €               |
| Gommern               | 7      | 900,00 €   | 183                     | 4,92 €               |
| <b>Geringste Wert</b> |        | 892,00 €   |                         | 4,92 €               |
| <b>Maximaler Wert</b> |        | 2.000,00 € |                         | 11,90 €              |
| <b>Mittelwert</b>     |        |            |                         | 9,09 €               |

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Mietpreise von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup> im Grundstücksmarktbericht 2019 und 2021.

| Mietübersicht für Wohnungen<br>In Gebäuden mit einem<br>Baujahr ab 1991                         | Mieten   |     |                    |      |                |       |
|---|--|-----|--------------------|------|----------------|-------|
|   | Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungen mit<br>einfachem Wohnwert |     | mittlerem Wohnwert |      | hohem Wohnwert |       |
|   | von  | bis | von                | bis  | von            | bis   |
| <b>Großstädte</b>   |  |     |                    |      |                |       |
| Magdeburg   | -  | -   | 5,00               | 8,50 | 6,00           | 11,00 |
| Halle (Saale)   | -  | -   | 6,00               | 8,00 | 7,00           | 11,50 |
| Dessau-Roßlau   | -  | -   | 6,50               | 8,50 | 8,00           | 9,50  |
| <b>Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel</b>  |  |     |                    |      |                |       |
| Mittelzentren   | -  | -   | 4,00               | 5,50 | 5,00           | 7,50  |
| Grundzentren  | -  | -   | 4,00               | 5,00 | 4,50           | 6,50  |
| Dörfer  | -  | -   | 4,00               | 4,50 | 4,50           | 6,00  |
| <b>Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis</b>                         |  |     |                    |      |                |       |
| Großstadtanlage   | -  | -   | 4,50               | 6,00 | 5,00           | 8,00  |
| Mittelzentren   | -  | -   | 4,50               | 6,50 | 5,00           | 8,00  |
| Grundzentren  | -  | -   | 4,00               | 6,00 | 4,50           | 7,00  |
| Dörfer  | -  | -   | 3,50               | 5,50 | 4,50           | 6,50  |
| <b>Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land</b> |  |     |                    |      |                |       |
| Mittelzentren   | -  | -   | 4,50               | 6,50 | 6,50           | 9,50  |
| Grundzentren  | -  | -   | 4,00               | 5,50 | 5,00           | 6,00  |
| Dörfer  | -  | -   | 4,00               | 5,50 | 5,00           | 6,00  |
| <b>Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz</b>  |  |     |                    |      |                |       |
| Großstadtanlage   | -  | -   | 5,50               | 6,50 | 6,50           | 8,00  |
| Mittelzentren   | -  | -   | 4,50               | 6,00 | 6,00           | 7,50  |
| Grundzentren  | -  | -   | 4,50               | 5,50 | 5,50           | 6,50  |
| Dörfer  | -  | -   | 4,00               | 5,50 | 5,00           | 5,50  |

Als nachhaltige erzielbare Miete wird hier von 06,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen bei der Lage und Ausstattung des Objektes.

#### 6.4 Angabe, Berechnung oder Ableitung der Mietfläche und Nutzfläche

Die Angaben über Mietflächen und Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen und Erkenntnisse aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt.

Berechnung der Wohnfläche nach BKI = 63,40% der BGF = 183,75 m<sup>2</sup>

#### 6.5 Berechnungen des jährlichen Rohertrages

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem **nachhaltig** erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Der Rohertrag (ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus den Mietspiegeln der Gemeinden abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sogenannten Netto-Kalt-Miete. Das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

| Nr. Ertragsart<br>Vermietung Objekt | Größe der<br>Ertragseinheit | Erträge je<br>Ertragsart<br>in €/m <sup>2</sup> | Monate | Jahresrohertrag € p.a. |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|--------|------------------------|
| 1 Hauptgebäude                      | 183,75                      | 6,00  | 12     | 13.230,00 €            |
| 2 Carport                           | 1,00                        | 15,00   | 12     | 180,00 €               |
| 3 Garagen                           | 2,00                        | 25,00   | 12     | 600,00 €               |
| Summe                               | 183,75                      |   |        | 14.010,00 €            |

## 6.6 Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach der Anlage 3 ImmoWertV (zu §12 Absatz5 Satz2), vom 14. Juli 2021. Somit ist die Modellkonformität zu den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Liegenschaftszinssätzen gegeben.

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bei zulässiger Nutzung der Immobilie zu berücksichtigen sind. Sie sind nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- Verwaltungskosten: Hier die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Aufsicht, Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, etc. und Kosten für Abschluss und Änderung der Mietverträge und Bearbeitung von Versicherungsfällen.
- Instandhaltungskosten: Die Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Sie sind mit einem langjährigen Mittel und in der Regel ohne Schönheitsreparaturen, wenn nicht vom Vermieter übernommen, und ohne Modernisierungen angesetzt.
- Mietausfallwagnis: Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die hierbei vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten und Kosten einer Rechtsverfolgung sowie Räumung.
- Betriebskosten: Diese grundstücksbezogenen Kosten, Abgaben und regelmäßigen Aufwendungen für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.

Der jährliche Reinertrag für den Verkehrswert wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Die Bewirtschaftungskosten kommen wie folgt zur Anwendung:

### Verwaltungskosten

| Verwaltungskosten                            |  |                                 |                     |  |
|--|--|---------------------------------|---------------------|--|
| Zeitraum                                     | Wohnnutzung                                |                                 | Garage/ Stellplätze | gewerbliche Nutzung                    |
|  | jährlich je Wohneinheit bzw.<br>je EFH/ZFH | jährlich je<br>Eigentumswohnung | jährlich je Einheit |  |
| Ausgangswert (2002)                          | 230 €                                      | 275 €                           | 30,00 €             | 3%<br>des marktüblichen<br>Rohertrages |
| ab 1.1.2023 *                                | 344 €                                      | 412 €                           | 45 €                |  |
| Indexierung mit dem<br>Verbraucherpreisindex | Oktober des Vorjahres                      |                                 |                     |  |
| Index Okt. 2001 (2015 =100)                  | 81,6                                       |                                 |                     |  |
| Index Okt. 2022 (2015 =100)                  | 122,2                                      |                                 |                     |  |

Instandhaltungskosten Wohnen

| Instandhaltungskosten                               |                        |  |                                    |
|---|------------------------|--|------------------------------------|
| Zeitraum  | Wohnnutzung            | Garage/ Stellplätze                      |                                    |
|   | Jährlich je Wohnfläche | Jährlich je Einheit<br>Garagenstellplatz | jährlich je PKW<br>Außenstellplatz |
| Ausgangswert (2002)                                 | 9 €                    | 68 €                                     | 25 €                               |
| ab 1.1.2023 *                                       | 13,5 €                 | 102 €                                    | 37 €                               |
| Indexierung mit dem<br>Index Okt. 2001 (2015 = 100) | Verbraucherpreisindex  | Oktober des Vorjahres                    |                                    |
| Index Okt. 2022 (2015 = 100)                        |                        | 81,6                                     |                                    |
|   |                        | 122,2                                    |                                    |

**Das Mietausfallwagnis**

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gewerblicher Nutzung

| Wohnen                          |                        |                 |            |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|------------|
| Kostenart                       | Bezugseinheit<br>p. a. | Multiplikatoren | Wert       |
| Instandhaltungskosten           | 13,50 €                | 183,75          | 2.480,63 € |
| Verwaltungskosten               | 344,00 €               | 1,00            | 344,00 €   |
| Mietausfallwagnis               | 2,00%                  | 14.010,00 €     | 280,20 €   |
| Summe<br>Bewirtschaftungskosten |                        |                 | 3.104,83 € |

### 6.7 Berücksichtigung des Reinanteils des Bodens

Da der Grund und Boden keiner Abschreibung unterliegt, ist dieser bei der Ertragswertberechnung vom Rohertrag abzuziehen.

Dies erfolgt über die Kapitalisierung des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszins. In diesem Fall wird der Bodenwert = 19.012,50 € multipliziert mit dem Liegenschaftszins von 3,5 %. Der Reinanteil des Bodens = 19.012,50 \* 3,50 % = 665,44 €.

### 6.8 Wahl und Anwendung des Vervielfältigers

Aus dem Liegenschaftszins  $p$  ergibt sich der sogenannte Vervielfältiger. Er ist ein Faktor, der sich aus der Rentenbarwertformel ergibt. Einfach ausgedrückt, stellt sich die Frage, wie hoch das sich verzehrende Kapital sein muss, um über eine bestimmte Laufzeit (hier die Restnutzungsdauer) kontinuierlich eine Rente in Höhe des Reinertrages der baulichen Anlagen zu sichern. Die mathematische Formel dafür lautet:

$$\text{Vervielfältiger } V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q-1)}$$

wobei  $q = p + 1$  ist und somit den Liegenschaftszins enthält bzw. berücksichtigt und  $n$  für die Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Bei einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren bei 3,50 % Liegenschaftszins errechnet sich ein Vervielfältiger von

$$V = \frac{1,035^{55} \cdot 1}{1,035^{55} \cdot (1,035 - 1)} = \frac{6,633141145 \cdot 1}{6,633141145 \cdot 0,035} = \frac{5,633141145}{0,23215994} = 24,264053$$

**6.9 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden**

Entsprechend siehe Sachwertermittlung Punkt 5.11

**6.10 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**

Entsprechend siehe Sachwertermittlung Punkt 5.12

**6.11 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

Entsprechend siehe Sachwertermittlung Punkt 5.13

**6.12 Ertragswertberechnung bzw. Ertragswertfestlegung  
Stichtag 21.03.2023**

| der Einzelgebäude   |   | Marktwert    |
|---|---|--------------|
| Rohhertrag  |   | 14.010,00 €  |
| Bewirtschaftungskosten in %                               | * | 22,16        |
| Betrag der Bewirtschaftungskosten in €                    | = | 3.104,83 €   |
| sonstige Bewirtschaftungskosten in €                      | + |              |
| Summe der Bewirtschaftungskosten in €                     | = | 3.104,83 €   |
| Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten in €     | = | 10.905,18 €  |
|   |   |              |
| Liegenschaftszinssatz in %                                |   | 3,50%        |
| Bodenwertanteil in €                                      |   | 19.012,50 €  |
| Reinertragsanteil des Bodens in €                         | - | 665,44 €     |
| Reinertrag der baulichen Anlagen                          | = | 10.239,74 €  |
|   |   |              |
| Restnutzungsdauer in Jahren                               |   | 55           |
| Vervielfältiger gemäß Ertragswertrichtlinie               | * | 24.264,05    |
| Ertragswert der baulichen Anlagen in €                    | = | 248.457,54 € |
| Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen in €         | = | 248.457,54 € |
|   |   |              |
| Sonstige besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - | 16.914,81 €  |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale           | - |              |
| Bodenwert in €  | + | 19.012,50 €  |
| Ertragswert inklusive Bodenwert in €                      | = | 250.555,22 € |
| gerundeter Ertragswert in €                               |   | 250.000,00 € |

E3

E3 = Schäden und Mängel am Gebäude siehe 3.4.3 Mängel

**Der Ertragswert unbelastet beträgt: 250.000,00 €**

## 7. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist geregelt in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Danach sind im Vergleichswertverfahren Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Die Praxis zeigt jedoch, dass das Vergleichswertverfahren in der Regel nur bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen herangezogen werden kann. Die praktische Bedeutung ist wegen der oftmals fehlenden Vergleichbarkeit der heranzuziehenden Objekte hinsichtlich sämtlicher wertbeeinflussender Umstände sowie der fehlenden Daten in den Kaufpreissammlungen der örtliche Gutachterausschüsse sehr gering. In der Kaufpreissammlung des Sachverständigen liegen keine vergleichbaren Objekte vor. Eine Erhebung beim zuständigen Gutachterausschuss ergab, dass die in der Kaufpreissammlung vorliegenden Kaufpreise nicht vergleichbar waren. Insbesondere konnte der dem Kaufpreis zugrunde gelegte Gebäudezustand inkl. Vermietungssituation nicht festgestellt werden.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein und die Verkäufe sollten zeitnah erfolgt sein. Die Zahl der heranziehbaren Vergleichsobjekte wird durch diese Kriterien sehr stark reduziert.

Für das Bewertungsobjekt findet das Vergleichsverfahren nur Anwendung bei der Ermittlung des Bodenwertes und zwar im mittelbaren Preisvergleich unter der Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte, da zur Ermittlung des Verkehrswertes keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle zur Verfügung steht.

## 8. Verkehrswertermittlung

### 8.1 Endgültige Wahl des Verkehrswertes zum Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der Fassung vom August 1997 sowie der dazu erlassenen VO über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 06. Dezember 1988.

Bei der Verkehrswertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke unterscheidet man nach drei verschiedenen Ermittlungsverfahren: Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren sowie Vergleichswertverfahren.

Vereinfacht dargestellt wird im Sachwertverfahren der tatsächliche Sachwert eines Objektes, hergeleitet aus den Herstellungskosten abzüglich der altersbedingten Wertminderung und Abnutzung festgestellt. Das Verfahren findet vorrangig bei rein privat genutzten Objekten seine Anwendung. Im Ertragswertverfahren, das für Mehrfamilienobjekte und/oder Gewerbeobjekte in der Regel Anwendung findet, berechnet man den wirtschaftlichen Ertrag und schließt dann über die sogenannte Rentenbarwertformel auf den Ertragswert. Das Vergleichswertverfahren stützt sich auf tatsächlich gehandelte Wertgrößen gleicher oder ähnlicher Objekte in der Vergangenheit. Regelmäßig werden damit z. B. Bodenwerte ermittelt, soweit Vergleichswerte vorliegen.

Bei diesem Gutachten wird das **Sachwertverfahren** zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

### 8.2 Begründungen zur Wahl des Verkehrswertes

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

### 8.3 Schlusserklärung, Datum und Unterschrift des Erstellers

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 6 ImmoWertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

## Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 19.012,50 Euro

Sachwert Stichtag 21.03.2023 245.996,85 Euro

Ertragswert Stichtag 21.03.2023 250.555,22 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

**Verkehrswert 21.03.2023:** 246.000 Euro

Stichtag 21.03.2023 mit

**246.000,00 €**

in Worten ( zweihundertsechsundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens wird in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er weder verwandt noch verschwägert ist mit dem Auftraggeber, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter seiner vollständigen Leitung erstellt wurde.

Aufgestellt:  
Magdeburg, den 04.April 2023

Dipl.-Ing.(FH) Thomas Hund



gem. DIN EN ISO/IEC 17024 durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG (Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung, 53757 Sankt Augustin) zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien



## Haftungsausschluss

### **Baumängel:**

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnete Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußereren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### **Angaben des Auftraggebers:**

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

### **Verwendungszweck:**

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

### **Urheberrecht:**

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **Haftung gegenüber Dritten:**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

**9. Anlagen**

**9.1 Fotodokumentationen**

Ansicht Straßenfassade



Foto 12

Ansicht der Hoffassade



Foto 13

Ansicht hofseitig



Foto 14

Ansicht Windfang hofseitig



Foto 15

Ansicht Badausstattung EG



Foto 16

Ansicht Kaminofen Wohnzimmer

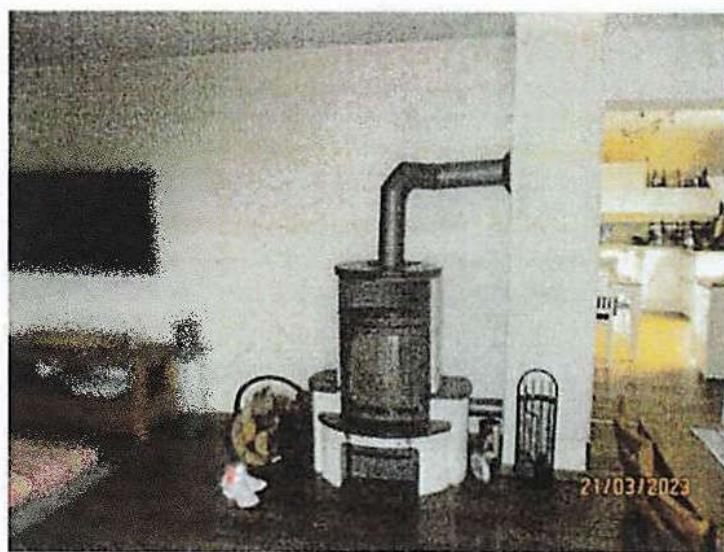


Foto 17

Ansicht Heizungsanlage

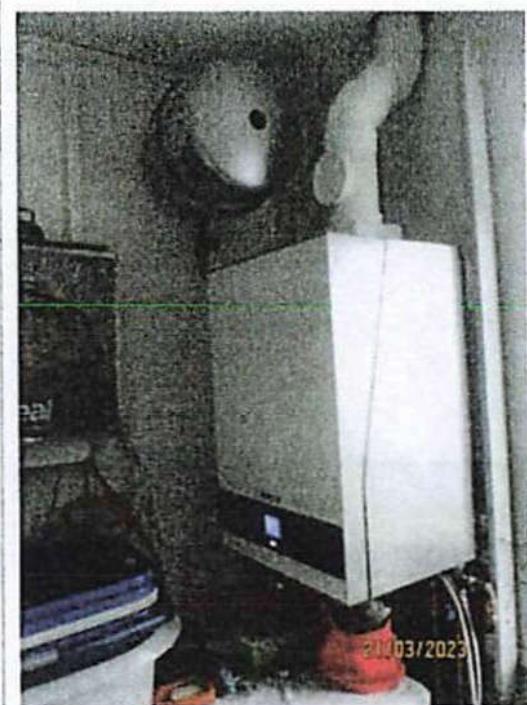


Foto 18

Ansicht Treppenaufgang



Foto 19

Außenbereich Terrasse



Foto 20

Ansicht Garage/Carport



Foto 21

Ansicht Stall



Foto 22

Ansicht Holzlager und Grillplatz



Foto 23

Ansicht Holzlagerplatz



Foto 24

Ansicht Außenanlagen



Foto 25

## 9.2 Katasterauszug



### 9.3 Grundbuchauszüge

Amtsgericht

112-02574-12300

Grundbuch

420

16154378

Right 116

Digitized by srujanika@gmail.com

| Reparatur-Zielanfrage |   | Bearbeitungszeit |       |
|-----------------------|---|------------------|-------|
| Zeit                  | Wert  | Zeit             | Wert  |
| Uhrzeit               | 14:30   | Uhrzeit          | 14:30 |
| Minuten               | 00  | Minuten          | 00    |
| Stunden               | 00  | Stunden          | 00    |
|                       |   |                  |       |
| A                     |   | V                |       |
|                       |   |                  |       |
| 1                     | Von Heilandskirche 8300 Regensburg am<br>12.04.2012<br>00:00:00 |                  |       |

Digitized by srujanika@gmail.com on 21-06-2017. Accessed on 09-03-2021. Srujanika@gmail.com

Digitized by srujanika@gmail.com on 23/07/2013. Available at: <http://www.srujanika.org>. Date Last updated: 10/07/2013.

| Mietzins<br>Rabatte<br>Abzug<br>Zins<br>Zugabe | Eigentümer | Umlaufzeit<br>Höchste<br>Zulassungs-<br>zeitraum<br>Voraus | Günstige Entfernung |
|--|------------|--|---------------------|
| 1  | 2          | 3  | 4                   |

Rechnerversion 2000 - Dokument 2222227 - Aufruf vom 07.03.2021 - Seite 63 von 65

| Grundstücksort                           | Katastralgemeinde   | Bewohnter vor | Fiktiv bewohnt | Markt | Zeit | Zeitaufwand | Ergebnis           |
|--|---|---------------|----------------|-------|------|-------------|--------------------|
| Leitdorf<br>Gemeinde<br>Am<br>Donaustrom | Landkreis Neustadt<br>an der Donau<br>(Schwaben,<br>Bayern) |               |                |       |      |             | Landkreis Neustadt |
| 1  | 2   | 3             | 4              | 5     | 6    | 7           | 8                  |

Rechnerversion 2000 - Dokument 2222227 - Aufruf vom 07.03.2021 - Seite 63 von 65

| Vorstandsstellung              |                     | Bewilligung                     |                                 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Leiter<br>Sachverständigenbüro | Leiter<br>Abteilung | Abteilungsleiter<br>Bewilligung | Abteilungsleiter<br>Bewilligung |
| 4                              | 5                   | 6                               | 7                               |

Hausverkaufserklärung 2017 - Zeitpunkt 21.07.2017 - Absatzkenn 0933252 - Seite 1 von 8 Seiten

| Grundstück | Wertabschöpfung | Marktwert | Vorläufiger Wert | Bewilligung |                  |
|------------|-----------------|-----------|------------------|-------------|------------------|
|            |                 |           |                  | Marktwert   | Vorläufiger Wert |
| 1          | 2               | 3         | 4                | 5           | 6                |
| 5          | 6               | 7         | 8                | 9           | 10               |
| 1          | 2               | 3         | 4                | 5           | 6                |
| 5          | 6               | 7         | 8                | 9           | 10               |

Hausverkaufserklärung 2017 - Zeitpunkt 21.07.2017 - Absatzkenn 0933252 - Seite 2 von 8 Seiten

| Ladung<br>Nummer<br>und<br>Zeile | Verarbeitung |      | Ladung<br>Nummer<br>und<br>Zeile | Entladung |      |
|----------------------------------|--------------|------|----------------------------------|-----------|------|
|                                  | Zeug         | Zeug |                                  | Zeug      | Zeug |
| *                                | *            | *    | *                                | *         | *    |
|                                  |              |      |                                  |           |      |