



Kurzzusammenfassung Gutachten

3 K 22 / 24

Objekt : 3 K 22 / 24 Amtsgericht Schönebeck
39240 Sachsendorf, Am Rust 19
Grundstücksgröße : 1067m²
Bebauung : Wohnhaus / EFH, Nebengelass

Grundbuchdaten :

Grundbuchamt : Schönebeck
Grundbuch von : Sachsendorf Blatt 335
Gemarkung : Sachsendorf
Flur : 10
Flurstück : 26
Größe : 1067m²

Bewertungstichtag : 15.04.2025
Betreibender Gläubiger : Deutsche Bank

Wohnlage / Ortsrandlage / ländlich

Hier als Einfamilienhaus in Eigennutzung
und div. Nebengelass
u. a. Scheune

Wohnfläche ca. 116m² Keller = geringe Teilunterkellerung
Erdgeschoss
Obergeschoss

Gebäude wurde um 1997 saniert / modernisiert.

Ursprünglich mittlere bis gute Ausstattung / Wohnwert, unterdessen
gründliche Renovierung nötig. Keine Einbauküche

Weitere Gebäude Scheune Nebengebäude zweigeschossig
Stall und Gartenhaus

Keine Zubehör

Bodenwertniveau : 12,00 € (Mischgebiet)

Verkehrswert / Marktwert (market value) :

108000,00 €

0. 1. Inhaltsverzeichnis

A Kurzzusammenfassung / Deckblatt Gutachten

B Besondere Hinweise / Info

Amtsgericht Verfahren 3 K 22 / 24

Blatt 2	0. 1.	Inhaltsverzeichnis
Blatt 3	1. 0.	Allgemeiner Teil - Ausfertigung
	1. 1.	Verkehrswertermittlung - Objektdaten
Blatt 4	1. 2.	Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur
Blatt 5	1. 3.	Vorhandene Bebauung
	1. 4.	Privatrechtliche Situation - Belastungen im GB
	1. 5.	Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen
Blatt 6	2. 0.	Grund und Bodenbeschreibung
	2. 1.	Öffentlich rechtliche Situation
Blatt 7 / 10	3. 0.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen
	3. 1.	Ausführung / Ausstattung Einschließlich allgemeine und objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere Baumängel / Bauschäden
Blatt 11		Scheune
Blatt 12		Nebengebäude Heizen / Werkstatt / Stallgebäude
Blatt 13		Stallgebäude 2
Blatt 14	3. 2.	Gartenlaube Außenanlagen
	3. 3.	Besondere Bauteile
Blatt 15		Abschließende Bemerkungen
Blatt 16	4. 0.	Ermittlung Verkehrswert (§ 6 ImmoWert V21)
	4. 1.	Bodenwertermittlung (§ 13- 17 ImmoWert V21)
	4. 2.	Vergleichswertverfahren (§ 24- 26 ImmoWert V21)
Blatt 17 / 18	4. 3.	Ertragswertverfahren (§ 28 - 34 ImmoWertV21)
	4. 3. 1.	Miet und Pachtverhältnisse
	4. 3. 2.	Der Liegenschaftszins (§ 33)
	4. 3. 3	Begründung des Ertragswertes
Blatt 19	4. 4.	Wertminderung wegen Alters (alterswertrelevant)
Blatt 20	4. 5.	Wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche - BGF
	4. 6.	Wohn und Nutzfläche
Blatt 21	4. 7.	Sachwertberechnung (§ 35- 39 Immo Wert V21)
Blatt 22 / 23	4. 7. 1.	Begründung des Sachwertes
	5. 0.	Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert incl. Eingrenzung des Ermessensspielraumes mit Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
Anlage		Farbfotokopien Objekt Flurstückskarte Ausschnitt Luftbild Baupläne keine

Besondere Hinweise / Info für Amtsgericht Verfahren

3 K 22 / 24

Der Ortstermin / Bewertungsstichtag war am 15.04.2025.

Gebäudeversicherung Allianz

Offene Lasten keine

Nicht eingetragene Rechte keine,

Kein Hausschwamm

1. 0. Allgemeiner Teil - Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 23 Blätter und eine Anlage.
Es wurde in je 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. 1. Verkehrswertermittlung - Objektdaten

für das bebaute Grundstück in 39240 Barby OT Sachsendorf, Am Rust 19

Grundbuchamt :	Schönebeck	
Grundbuch von :	Sachsendorf	Blatt 335
Gemarkung :	Sachsendorf	
Flur:	10	
Flurstück:	26	
	Gebäude und Freifläche	
	Am Rust 19	

Größe : 1035m²

Eingetragene Eigentümer GB : 4 **Dominik Hupach**

Einheitswert : nicht mitgeteilt

Zum Wertermittlungsstichtag : 15. 04. 2025

1. 3. Vorhandene Bebauung :

Wohnhaus / EFH + Nebengebäude Scheune
Heizen / Werkstatt / Stallung
Stall 2

1. 4. Privatrechtliche Situation - Belastungen im Grundbuch :

Grundbuch von Sachsendorf Blatt 335 (Ausdruck vom 11.12.2024)

Zweite Abteilung : Zwangsversteigerung ist angeordnet..

Dritte Abteilung : siehe Grundbuch

Wertung Belastungen: keine

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass Rechte in der Abteilung II und / oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

1. 5. Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen

Ortstermin : Dienstag, den 15.04.2025, ab 11,00 Uhr

Teilnehmer : Herr Hupach
Rauschenbach Peter

Keine Teilnahme : Gläubigerbank

Div. Rückfragen per Telefonat

Der örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Die Wertermittlung wurde ordnungsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

2. 0. Grund und Bodenbeschreibung

- Lagebeurteilung :** zur Stadt Barby im Salzlandkreis
Ortsteil Sachsendorf,
Einkaufsgelegenheiten und Gastronomie in Barby
Barby hat ca. 7911 Einwohner mit 5 Ortsteilen aus 152qkm, 52 EW pro qkm
Sachsendorf ca. 307 Einwohner auf 9,67qkm 32 EW pro qkm, wurde 2010
Eingemeindet.
Gemeindeverwaltung : Stadt Barby
Marktplatz 13 39240 Barby
Entfernung nach Schönebeck ca. 20 km, / Calbe 10km
A 14 Anschluss Calbe ca. 15km
- Nahverkehrsmittel :** Busanbindung / Bahnhof
(Hauptstrecke Magdeburg / Leipzig
Bahnhof in Sachsendorf)
- Straße / Zustand :** ausgebaute Orts / Anlieger / Kreisstraße
(gepflastert)
- Höhenlage zur Straße :** normal
- Topographische Grundstückslage :** eben
- Zuweg :** direkt Fußweg, Straßenbeleuchtung
Parken u. a. am Bewertungsgrundstück
- Medien :** Strom / Kraftstrom , Wasser, kein Gas, Abwasser
Erschließungsbeiträge : erschlossen / z. Z. entfällt
- Nachbarbebauung :** Wohnbebauung (EFH / ZFH) / mit ggf. Gewerbe
und Gärten, Äcker und Wiesen
- Grenzverhältnisse :** geregelt / keine Grenzbebauung EFH
Amtliche Flurkarte vom 02.04.2025 gibt
Hauptgebäudebestand vollständig wieder.
- Grundstückszuschnitt :** regelmäßig länglich - siehe Flurkarte
- Durchschnittliche Breite:** ca. 18m Straße ca. 1067m²
Mittlere Tiefe: ca. 55m
- Baugrund, Grundwasser :** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
(soweit augenscheinl. ersichtlich) keine Grundwasserschäden
- wertbeeinflussende Umstände :** kein Sanierungsgebiet / keine
- vorhandene Nutzung :** Wohnen / EFH
- Immissionen :** geringer Verkehrslärm vorhanden
keine auffälligen Staubentwicklungen
und Gerüche
Stellt aber keine zusätzliche Wertminderung dar.

2. 1. Öffentlich rechtliche Situation

Nicht eingetragene Lasten und Rechte : Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baulasten / Überbauungen : Baulastenverzeichnis s. Anlage
Keine Eintragungen

Altlasten : keine siehe Bescheid

Denkmalschutz : keiner

Baurecht : Mischgebiet / Dorf
Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftstellen land und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben...

3. 0. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 1067m² in einer Ortslage / Randlage von Barby OT Sachsendorf, Am Rust 19.

Auf den Bewertungsobjekt sind 4 Gebäude vorhanden.

Neben dem Wohngebäude sind das am EFH

Scheune mit Garage

zweigeschossiges Nebengebäude

Stall 2, dazu Gartenhaus.

Das Wohngebäude wurde um 1890 erbaute, eine komplette Gebäudesanierung erfolgte um 1997, d.h. vor ca.28 Jahren.

Unterdessen ist das Wohngebäude abgewohnt und eine sehr gründliche Renovierung nötig. Ein Wasserschaden = Versicherungsschaden Allianz wurde noch nicht beseitigt. Dazu sind umfangreiche Trocknungsmaßnahmen im Bereich Wohnzimmer nötig, Erneuerung einiger Bodenfliesen bis hin zur Kompletterneuerung Boden. Die Beseitigung Wasserschaden wird bei Wertermittlung ausgeklammert, da Versicherungsschaden in Regulierung.

Der Zustand Nebengebäude ist unterschiedlich, der Schwerpunkt ist das seitlich angebaute zweistöckiges Gebäude, wo sich Heizungsanlage und Tanklager befinden.

Jeder Kauf / Bietinteressent sollte unabhängig vom Wertgutachten das Bewertungsgrundstück in Augenschein nehmen. Dazu gehört auch immer die Lage.

3. 1. Ausführung und Ausstattung : Wohnhaus (EFH)

Anzahl der Geschosse :	Erdgeschoss Obergeschoss Spitzboden (Speicher, nicht ausbaubar Sparrendach, Holzverkleidung
Unterkellerung :	ja = Keller gering
Fundamente :	Streifenfundamente / Bruchstein
Außenwände/ Fassade :	Massivbauweise - Ziegel / Bruchstein bis 500mm i.d.R.: / Massive Verklinkerung rot (keine Vorhangfassade)
Wintergarten :	im OG integriert / Thermoverglasung Ende der gewendelten Treppe, Bodenfliesen
Balkon	vorhanden, Bodenplatten, Brüstung
Innenwände :	massiv / 115 - 175mm i. d. R. (ggf. Trockenbau)
Ansichten :	Tapeten, Anstrich auf Putz , Fliesen, Holz Panellen, (verschlissen)
Decken :	Massivdecke / Holzbalkendecke Keller Gewölbe
Dach :	Satteldach ohne Dachgauben, Betondachsteine Dachvorstand klein (Dämmung = Kaltdach) Dachentwässerung
Treppe :	Offene schmale Holzterasse gewendelt, Handlauf Einschubterasse zum Spitzboden
Fenster :	Isolierverglasung Kunststoff Wohndachfenster (Sprossen) Sohlbänke Verblechung, Innen Kunststoff
Außentüren :	massiv Kunststoff (Verglasung)
Innentüren :	furnierte Türen mit Zarge (Lichtausschnitt
Raumzuschnitt :	moderner Raumzuschnitt Großes Wohnzimmer

Raumprogramm :	
EG	Eingangsbereich / Flur / Treppe Küche Wohnzimmer Abstellraum Bad / DU / WC
OG	Wintergarten / Treppe Balkon Schlafen Kind Kind Raum WC
Flächen :	gesamt ca. 116m ² überschlägig
Raumhöhen :	normal
Belichtung und Besonnung :	normal
Fußböden :	Fliesen, Laminat auf Estrich (Trittschall ?) Fußbodenbelag Textil , tlw. ohne Belag (erhebliche Schäden bzw. Verschleiß) Untergrund auch Dielen
Küchenausstattung :	entfällt
Sonstiges Zubehör :	entfällt
Heizung / Warmwasser :	Ölzentralheizung mit Brauchwasser Tanklager 6000 l (im Seitengebäude) Fußbodenheizung WZ
Sanitär :	EG WC, Dusche nicht bodentief Eckbadewanne, 2 Waschbecken Je mit Fenster raumhoch gefliest OG WC stehend Erhebliche Schäden und moralischer Verschleiß Bodenfliesen dominierend kaputt, weil gefliest Auf Dielen
Elektrik :	vorhanden VDE gerechte Anlage ausreichend Dosen, Schalter, Auslasse
Wärme / Schalldämmung :	entfällt
Energiepass :	nicht vorgelegt / entfällt

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) § 8

Wirtschaftliche Überalterung

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Erheblich abweichende Erträge : Abschlag ~ 2 % Nutzung und Passierbarkeit
Treppe

Baumängel / Bauschäden § 8 (u. a. Reparurrückstau) :

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Es ergibt sich eine umfassende Renovierung Gesamtobjekt

Schwerpunkt WC Obergeschoss, dort auf Dielen gefliest
Komplette Maßnahme einschließlich Beseitigung Dielen
Ansatz 8000,00 €
Aufarbeitung Treppe 2000,00 €

Fliesen erheblich schadhaft Risse
Anstich abgewohnt, Verschleiß durch Wohnnutzung
Dusche unansehnlich, moralisch verschlissen
(Bad Sanierung obliegt Erwerber)
Einstellung / Fensterwartung bzw. Türen
Ergänzung fehlender Belag
Kleinreparaturen, Sonstiges, Unwägbarkeiten, Diverses
Dämmung Boden Bereich Spitzboden, als Mindeststandard

Ansatz Ansatz 15000,00 €

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass jeder mögliche und wirtschaftlich denkende Kaufinteressent die erforderlichen Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedlich beurteilen und ausführen wird (ggf. auch Eigenleistung) Der Aufwand für diese erforderlichen Maßnahmen wurde vom Sachverständigen nur überschlägig geschätzt, das einholen von Angeboten für die verschiedenen Maßnahmen vor einer vermögensmäßigen Disposition ist deshalb zwingend erforderlich.

Ansatz Wertgutachten : 25000,00 €

Der Aufwand - Versicherungsschaden - Trocknung WZ nach Wasserschaden wurde nicht erfasst. Lt. Schuldner erfolgt Trocknung im Mai 2025

Scheune :



Kurzcharakteristik : Massives Scheunengebäude mit Durchgang Garten

Holztore, Nebeneingangstür

Eingebaute Garage mit Schwingtor

Satteldach, Biber, Dachentwässerung

Boden Kleinpflaster, E Anschluss, glatter Putz, Anstrich

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir bzw. Makler durchgeführt Diese Berechnungen entsprechen nur tlw. den Bestimmungen (DIN 276, II. BV) und sind deshalb nur als Grundlage die Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 12,00m x ca. 8,00m

Bebaute Fläche ca. 96,00m²

EG ca. 96,00m²

BGF	ca. 96,00m ²	Ansatz ca. 96,00m ²
=====		
Gebäudetyp	18.5	in Standardstufe 3
Gesamtnutzungsdauer	60 - 80 Jahre	
Ansatz Restnutzungsdauer	26 Jahre	(Orientierung EFH)
daraus Alterswertminderungsfaktor	Ansatz 68 %	
Ansatz für besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)	5 %	pauschal
Sonstige Umstände	5 %	Kleinreparaturen / Anstrich
01 BGF		m ² : ca. 96

02	Kostenkennwerte / NHK (Basis 2010 / 100) § 22 Abs. 1	
	230,00 € x ca. 96 m ² BGF	Anlehnung Typ 16.2 Standardstufe 3
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 und 700 für BNK		€ : 26496,00
Korrekturfaktor 1,20		

03	Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) F :	132,6

04	Herstellungskostenbauliche Anlage Bewertungsstichtag	€ : 35133,69

05	Alterswertminderungsfaktor § 38	68 % € : 23890,91

06	Sachwert bauliche Anlage	€ : 11242,78
	Sachwert bauliche Anlage gerundet	€ : 11200,00

07	Marktanpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8		€ :
Sonst. Umstände	5 % ~	€ : 1700,00

08	Sachwert gerundet	€ : 9500,00
=====		

Nebengebäude Werkstatt / ehem. Stall / Heizen



Kurzcharakteristik : Massives Stallgebäude / Lager / Werkstatt ,
Flachdach mit Pappeindeckung, Dachentwässerung, Esse, Wasseranschluss, glatter
Putz Anstrich weiß, Sockel abgesetzt, Fenster, Stallfenster, Bretttüren - mehrere
Räume für Heizung und Öllager (ehem. Stallung mit Tierboxen, Obergeschoss
ausbaubar , Bodenplatten oder Ziegelpflaster, Gewölbedecken, Steintreppe. E Aufputz
Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir bzw. Makler durchgeführt. Diese
Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 276, II. BV)
ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 20,00m x ca. 6,00m

Bebaute Fläche : ca. 120,00m²

EG ca. 120,00m² OG ca. 120,00m²

BGF : ca. 240,00m² = Ansatz ca. 240,00m²
=====

Gebäudetyp : 16,1

Gesamtnutzungsdauer : 60 - 80 Jahre

Ansatz Restnutzungsdauer : 26 Jahre (Orientierung EFH)

Daraus Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor : 68 %

Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Sonstige Umstände : 10 % u.a. Putz und Mauerwerksschäden, Salpeter
(ggf. weiterer Ausbau nicht erfasst)

01 BGF m² : ca. 240

02 Kostenkennwerte / NHK (Basis 2010 / 100)

245,00 € x 240m² BGF Anlehnung Typ 16,1 Standardstufe 3

Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 und 700 für BNK € : 58800,00

03 Umrechnung auf Wertermittlungstichtag (Baupreisindex) F : 132,6

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungstichtag € : 77968,80

05 Alterswertminderungsfaktor § 38 68 % € : 53018,78

06 Sachwert bauliche Anlage € : 24950,02

Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 25000,00

07 Marktanpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertminderung Baumängel / Bauschäden 10 % € : 7800,00

Sonst. Umstände € :

08 **Sachwert gerundet** € : **17200,00**
=====

Stall 2



Kurzcharakteristik : Ziegelbauweise, Außenputz mit Anstrich (Risse)
Mit Garage Garagentor / Schwingtor , / Brettertür
Futterboden, flaches Pultdach, Pappeindeckung
E - Anschluss, Einbauten für Stallung (Pferd, Kuh, Hühner)

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir bzw. Makler durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Berechnungen (DIN 276, II, BV) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 7,00m x ca. 5,50m

Bebaute Fläche : ca. 38,50m²

X EG + Futterboden

BGF : ca. 77,00m² Ansatz ca. 77,00m²

Gebäudetyp : 18,2

Gesamtnutzungsdauer : 60 - 80 Jahre

Ansatz Restnutzungsdauer : 26 Jahre (Orientierung EFH)

Daraus Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor : 68 %

Ansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Sonstige Umstände : 10 % u. a. erhebliche Risse Putz

01 BGF m² ca. 77,00

02 Kostenkennwerte / NHK (Basis 2010 / 100)

77m² x 225,00 € BGF Typ 18,2 Standardstufe 3

Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 und 700 für BNK € : 17325,00

03 Umrechnung auf Wertermittlungstichtag (Baupreisindex) F : 132,6

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungstichtag € : 22972,95

05 Alterswertminderungsfaktor 68 % € : 15621,60

06 Sachwert bauliche Anlage € : 7351,35

Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 7400,00

07 Marktanpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertminderung Baumängel / Bauschäden ~ 10 % € : 2400,00

Besondere Umstände € :

08 Sachwert gerundet € : 5000,00

Sonstige Bebauung

Massive Gartenlaube

Anerkennungswert 1000,00 €

Außenanlagen

Gemäß Orientierungen der Literatur (u. a. Brachmann) liegen die Kosten für Außenanlagen in offener Bauweise zwischen 3 % - 10 %
in geschlossener Bauweise zwischen 3 % - 5 % der Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung. Die baulichen Außenanlagen bestehen aus den Anschlüssen für Strom / Kraftstrom, kein Gas, Wasser und Abwasser sowie Telefon. und Umfriedung durch Bebauung und Mauer mit Eingangstor Holz.
Großflächige Pflasterung (Kleinbetonsteine) mit Unterbau (Fahrzeuge)
Außenbeleuchtung,
Kleiner Vorgarten,
Die Berechnung der Außenanlagen ist in der Sachwertberechnung enthalten.
Die üblichen Anpflanzungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits vom Bodenwert mit erfasst.

3. 3. Besondere Bauteile

keine

Abschließende Bemerkungen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.
In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Holzschädigungen / Befall nicht auszuschließen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden und sprengen den Rahmen einer Grundstückswertermittlung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist vom Sachverständigen anhand der ihm gegebenen Erläuterungen und der von ihm vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes.

Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) vorgenommen wurden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von event. vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4. 0. Ermittlung des Verkehrswertes

- § 24 - 26 Ermittlung des Vergleichswertes
- § 13 - 17 Ermittlung des Bodenwert
- § 27 - 34 Ermittlung des Ertragswertes
- § 35 - 39 Ermittlung des Sachwerts

4. 1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten nach Immo Wert V21 § 13 - 17

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks. Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Veröffentlichung Bodenwerte aktuell (= fiktives Referenzgrundstück)

12,00 €

BMD Mischgebiet

Kriterien Bauland ebf. erschließungsbeitragsfrei

Zone Stand 2024

Zur Bodenwertermittlung erfolgt eine Anpassung Referenzgrundstück / Bewertungsgrundstück, soweit über Richtwertgrundstück vorgegeben

Dieses liegt in obiger Zonen und hat keine abweichende Änderungen z.B. Hinterland / Gartenland

Daraus ergibt sich folgende Berechnung :

Grundbuch von Sachsendorf : Blatt 335

Flst. 26 : 1067 m² x 12,00 € = 12804,00 €

Ansatz = 12800,00 €

Bodenwert (land value) = 12800,00 €
=====

Bewertung Basis Grundbuch.

4. 2. Das Vergleichswertverfahren § 24 - 26

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Zur Problematik Vergleichswertverfahren führt Sprengnetter aus :

" Für einen unmittelbaren bzw. mittelbaren Preisvergleich (Vergleichspreisverfahren bzw. Vergleichsfaktorverfahren) steht in der Regel kein repräsentativer Teilmarkt zur Verfügung. Daher liegt es nahe, die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze und die besonderen Umstände auf die bewährten Wertermittlungsansätze des Ertragswert - und Sachwertverfahrens anzuwenden und diese ggf. zu modifizieren. Daher entfällt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens.

4. 3. Ertragswertverfahren § 27 - 34

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse.

für die Ermittlung des Ertragswerts sehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Objektart: Wohnhaus (EFH)		Ablaufschema: Immo Wert V	
01	Rohertrag aus Vermietung p. a.	§18	
WF	ca. 116m ² x 5,27 € = 611,32 €		€ : 7335,84
02	Bewirtschaftungskosten (§ 32)		
	Verwaltung	298,00 €	€ : 298,00
	Instandhaltung	11,70 €	€ : 1357,20
	Mietausfall	2 %	€ : 146,72
	§ 19	24 %	€ : 1801,92
03	Jahresreinertrag WF (§ 31)		€ : 5533,92
04	Rohertrag Garage		€ : 1200,00
05	Bewirtschaftungskosten aus 04	10 %	€ : 120,00
06	Jahresreinertrag aus Vermietung NF		€ : 1080,00
07	Jahresreinertrag Objekt		€ : 6613,92
08	Bodenertragsanteil (Reinertragssplitting)		€ : 384,00
09	Gebäudereinertrag		€ : 6229,92
10	Restnutzungsdauer / Liegenschaftszins	J :	26 / 3,0 %
11	Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger)	F :	17,88
12	Gebäudeertragswert		€ : 111390,97
13	Bodenwert		€ : 12800,00
14	Vorläufiger Grundstücksertragswert		€ : 124190,97
15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) Reparaturrückstau / Sanierung (alterswertgemindert)		€ : 25000,00
16	Grundstücksertragswert		€ : 99190,97
	Gerundeter Grundstücksertragswert		€ : 99200,00

4. 3. 1. Miet - und Pachtverhältnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eigen genutztes Einfamilienhaus.
Kein Mietvertrag
Orientierung Mietniveau, einschließlich 2 Garagen

Sachsendorf	5,27 € KM	BK 3,08 €
	5,38 €	2024
	5,41 €	2023
Nach Größe	über 100m ²	5,53 €
Nach Baujahr	1900	5,04 €
	1990 - 99	4,74 €
	2000 -09	5,72 €

Info Ergänzung Mietniveau	Eggersdorf / Bördeland
5,41 € 2022	
5,45 € 2021	
5,25 € 2020	
5,49 € 2019	6,11 € Häuser
4,44 € - 4,77 € Wohnungen	1 Zimmer 6,27 € 4 Zimmer 5,34 €
5,76 € Bördekreis	6,12 € Sachsen Anhalt

Mietniveau Groß Rosenberg Schnitt 5,00 €
Mieten von 4,87 € bis 5,11 € (Quelle Immoscout / Mietspiegel)
Eigenheime Miete keine Angebote, einschließlich Umkreis 15km

Dabei ist zu bedenken, dass i. d. R. Garten, Schuppen, Garagen in diesen Preis mit enthalten sind - keinerlei Mietspiegelbereich und sich diese Mieten am Mietgefüge Wohnraum sehr wohl orientieren Ohnehin kann man sich nur im vorsichtigen Wertraumen orientieren.

Unter dem ortsüblich nachhaltig erzielbaren Ertrag versteht man, dass Einnahmen nicht nur am Wertermittlungsstichtag, sondern insbesondere in der Zukunft - d.h. über den Verlauf der Restnutzungsdauer - auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erzielbar sind. Hieraus folgt, dass die für das Grundstück tatsächlich erzielten Mieten selbst dann nicht ungeprüft als nachhaltig erzielbare Mieten in die Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes eingeführt werden dürfen, wenn ein langfristiger Mietvertrag bestünde. Bei Geschäfts und Gewerberaum ist es die Marktmiete an der sich das vereinbarte Entgelt zu orientieren hat und das nach § 138 BGB nicht zu einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen oder gar sittenwidrig sein darf.

Eine nachhaltig erzielbare Miete ist demzufolge der am Wertermittlungsstichtag Bezogen die langfristige Entwicklung berücksichtigender durchschnittlicher Ertrag
Es folgt :

tatsächliche Miete noch
ortsübliche Vergleichsmiete auch nicht Marktmiete
Die nachhaltig erzielbare Miete ist zukunftsorientiert, aber unter Beachtung der zurückliegenden Mietentwicklung.

Die marktübliche Miete bezeichnet die Miete, die zum Bewertungsstichtag für vergleichbaren Wohn und Gewerberaum zu zahlen ist.

Ansätze :	Wohnen	Orientierung	ca. 5,27 €
	Garage		ca. 50,00 €

4. 3. 2. Der Liegenschaftszins § 21

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (spezieller Zinssatz Immobilien in Funktion Marktanpassungsfaktor)

EFH	2.0 - 3,5 %	
ETW	3,0 - 4,5 %	
Vierfamilienhaus / MFH	4,0 - 5,5 %	
Büro / Geschäftshäuser	4,5 - 7,5 %	
Sport und Freizeit	7,0- 9,0 %	
Liegenschaftszins Verfahren G u G 95		Verfahren Dr. Sommer & Partner
Wohnen		Baujahrsgruppe 2,0 % - 2,5 %
Sonst 3,00 % - 3,5 %		
Lage		unteres Drittel
Angebot > Nachfrage		obere Grenze Bandbreite
niedriges Mietniveau		obere Bandbreite
Gemischt genutzt aber deutlich höher		4, 5 - 6,5 %
Ansatz EFH		3,0 %

4. 3. 3. Begründung des Ertragswertes

Die Begründung = Begründungspflicht des Ertragswertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Orientierungen für die Bestimmung des Kapitalisierungszinses für das Reinertragsverfahren gibt die Fachliteratur. Der Liegenschaftszins von 3,00 % spiegelt das Objektrisiko wieder, wird vom Sachverständigen ausdrücklich im mittleren Bereich angesetzt - um das Risiko zu würdigen.

Mieten / Kalkulation auf Basis der Üblichkeit entsprechend Qualität, wobei beide Objekte als Einheit (auch verbundenes Verfahren) betrachtet wurde.

Auf jedem Fall muss aber die kaufmännische Vorsicht im Mittelpunkt stehen.

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Stand 2021

Es ist auch zu beachten, dass die Versteigerung eines Grundstückes nach dem amtlichen Kommentar zur Wert V 88 in der Positivliste der außergewöhnlichen und besonderen Ereignisse aufgeführt ist und die Verkehrswerte im Regelfall nicht erreichbar sind.

4. 5. Bruttogrundfläche - BGF nutzungsabhängig

Die Ermittlung des BRI / BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (II. BV, DIN 276) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Dabei waren auch Schätzungen notwendig.

Grundfläche :	ca. 12,00m	x ca. 10,00m	+ ca. 1,50m	x ca. 4,00m
Bebaute Fläche	ca. 126m ²			
	,00m ²			
X Keller	ca. 5,00m ²			
X EG	ca. 126,00m ²			
X OG	ca. 120,00m ²			
X DG	ca. 36,00m ²			

BGF :	ca. 287,00m ²	Ansatz :	= ca. 287,00m ²
-------	--------------------------	----------	----------------------------

4. 6. Wohn / Nutzfläche

EG	Eingangsbereich mit Treppe Küche Wohnzimmer groß Bad / DU / WC Abstellraum	
OG	Wintergarten (mit Treppe) Kinderzimmer Raum Schlafzimmer Kinderzimmer WC	Balkon

Wohnfläche	ca. 116,00m ²
------------	--------------------------

4. 7. Sachwertermittlung (cost approach)

Der SW eines Grundstückes ermittelt sich aus den §§ 35 bis 39 der Immo Wert V.
 Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baul. und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Objektart : Wohnhaus (EFH)		Bewertungsstichtag : 15.04.2025
Baupreisindex : 132,6		Ablaufschema : Immo Wert V
A Einstufung Gebäudestandard aus Standardstufe / Wägungsanteil		
Typ . 1.32	in Standardstufe 3 / 4	
	Wägungsanteil	Standardstufe
Außenwände	23 %	in 4
Dächer	15 %	3
Fenster / Türen	11 %	3
Innenwände / Türen	11 %	3
Deckenkonstruktionen	11 %	3
Fußböden	5 %	3
Sanitäreinrichtungen	9 %	4
Heizung	9 %	3
Sonstige techn. Ausstattung	6 %	3
100 %		840,00
=====		
B	Bodenwert (§ 16)	€ : 12800,00

01	BGF	m ² : ca. 287

02	Kostenkennwerte / NHK (Basis 2010 / 100) 840,00 € m ² x ca. 287m ² BGF Typ 1.32 Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 incl. 700 für BNK	€ : 241080,00

03	Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) F :	132,6

04	Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungsstichtag	€ : 319672,08

05	Wertminderung Altersminderungsfaktor § 38 68 %	€ : 217377,00

06	Sachwert bauliche Anlage	€ : 102295,08
	Sachwert bauliche Anlage gerundet	€ : 102300,00

07	Sachwert sonstige Anlagen (besondere Bauteile)	€ :
	Sachwert Außenanlagen	
	Kostenstelle 500 DIN 276 7 %	€ : 7200,00

08	Gebäudesachwerte	
	Scheune	€ : 9500,00
	Nebengebäude zweigeschossig	€ : 17200,00
	Stall	€ : 5000,00
	Gartenlaube	€ : 1000,00

09	(Vorläufiger) Sachwert des Grundstückes § 21 Abs. 1	€ : 155000,00
Wertgutachten AZ. : 3 K 22 / 24		

09 (vorläufiger) Sachwert des Grundstücks € : 155000,00

10 Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Markt § 8

Allgemeine Marktanpassung Regionalfaktor 0,9 € : 139500,00

11 Marktanpassung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8 Abs. 3 € : 25000,00

Wertminderung sonstige Wertminderungen € : 6500,00

€ : 108000,00

12 (marktangepasster) Sachwert € : 108000,00

=====

4. 7. 1. Begründung des Sachwertes

Die Begründung = Begründungspflicht des Sachwertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Die Sachwertermittlung wurde nachvollziehbar gestaltet und die Quellen der Fachliteratur jeweils benannt. Außenanlagen und Baunebenkosten wurden ebenfalls angemessen berücksichtigt bzw. sind in die NHK eingearbeitet.

Per 18.10.2012 erfolgte die Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie (SW - RL), einschließlich Normalherstellungskosten (NHK) 2010 im Bundesanzeiger, als Bestandteil ImmowertV 21. Wertermittlungen auf Basis NHK 2000 (vormals 1995) bzw. gar auf Basis 1913 sind durch die neue Richtlinie abgelöst und nicht mehr anzuwenden / Index aktuell (Basis 2025 / Feb.)

Regionalfaktoren als festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten am Grundstücksmarkt

5. 0. Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 1067m² in einer ländlichen Ortsrandlage von Sachsendorf, Am Rust 19

Es ist ein Objekt im Wohnnutzung als

Einfamilienhaus

Baujahr unbekannt

Sanierung / Modernisierung ca. 1997, ca.28 Jahre

Wohnfläche

ca. 116m²

Gründliche Renovierung erforderlich

Dazu umfangreiches Nebengelass,

Scheune

Nebengebäude zweigeschossig

Stall

Gartenhaus

Zubehörbewertung incl. Küche :

entfällt

Bodenwertniveau

12,00 € im Mischgebiet

Baupläne nicht vorhanden

Stichtag bezieht sich auf 15.04 2025.

"Nach § 3 der Immo Wert V sind Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse maßgeblich.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände ...

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen marktübliche Vergleichswerte, wie z.B. örtliche Bodenrichtwerte, aktuelle Liegenschaftszinsen und Abschreibungen herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst.

Ertragswert und Sachwert wurden ausdrücklich begründet.

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Der Sachverständige hält in Übereinstimmung mit der anerkannten Bewertungstheorie - und Praxis daran fest, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Objekt handelt, bei dem auch der Ertrag mit im Vordergrund steht. Daher ist das bestimmende Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren kann ergänzend heran gezogen werden.

Ertragswert (income value) :	= 99200,00 €
Sachwert (asset value) :	= 108000,00 €

Verkehrswert / Marktwert (market value) = 108000,00 €
=====

Unter Berücksichtigung aller erzielten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich für das bebaute Grundstück in 39240 Barby, OT Sachsendorf Am Rust 19 einen Verkehrswert (Marktwert) von

108000,00 € in Worten einhundertachttausend Euro

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und das ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz gegenüber dem Auftraggeber.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Nerchau, den 09. 05. 2025

Peter Rauschenbach
Geprüfter Immobilienfachwirt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Für verdeckte Mängel und Schäden übernehme ich keine Haftung.