

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Falk Zimmermann
Edmund-Husserl-Straße 15, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345 6946718 · E-Mail: info@expert-service.de

Bewertungsobjekt:

06406 Bernburg (Saale)

OT Biendorf

Geschäftszeichen:

Kleine Buschbreite 11

Aktenzeichen:

2 K 11/23

2024-0307

signiert von:

Falk
Zimmermann

am: 24.06.2024

mit:

digiSeal®
by secrypt



Ausführender Gutachter: Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	7
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
4.2	Einfamilienhaus.....	8
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung.....	8
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Garage	10
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht, Raumaufteilung, Ausbau etc.	10
4.4	Nebengebäude und Außenanlagen.....	10
4.5	Zubehörbewertung.....	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Bodenwertermittlung.....	12
5.4	Sachwertermittlung	14
5.4.1	Sachwertberechnung	14
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
5.5	Ertragswertermittlung.....	20
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	20
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	20
5.6	Ableitung des Verkehrswertes.....	21
6	Verzeichnisse, Urheberschutz	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	23
6.4	Verzeichnis der Anlagen	24
6.5	Urheberschutz.....	24
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück
in 06406 Bernburg (Saale) OT Biendorf, Kleine Buschbreite 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biendorf	510	1	Biendorf	3	9/10	1.648 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Bernburg
Abt. Zwangsversteigerung
Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg

Eigentümer:

Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

Auftragsdatum:

12. Februar 2024

Wertermittlungsstichtag:

12. April 2024

Besonderheiten:

1. Auf dem Bewertungsgrundstück wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt (vgl. 3.3).
2. Es besteht eine Baulasteneintragung (vgl. 3.5 und 7.7).
3. Der Wertermittlung wird die Erneuerung der Sanitärinstallati-
onen etc. zugrunde gelegt (vgl. Seite 18).

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag mit rund

267.000 €

(In Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Zusätzlich wird der Zeitwert der PV-Anlage als **Zubehör** mit rd. **25.000,00 €** geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zuzüglich neun Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen und zusätzlich als PDF auf CD-ROM ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg, Abt. Zwangsversteigerung Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg Auftrag vom 12. Februar 2024 (Eingang des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage
Objektadresse:	Kleine Buschbreite 11 in 06406 Bernburg (Saale) OT Biendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biendorf, Blatt 510, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biendorf, Flur 3, Flurstück 9/10 (1.648 m ²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bernburg vom 03.01.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	12.04.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigungen:	Zu dem Ortstermin am 27.03.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben (Einwurf) vom 11.03.2024 fristgerecht eingeladen. Mit der Antragstellerin wurde am 12.04.2024 ein zweiter Ortstermin für eine Innenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer an den Ortsterminen:	der Antragsgegner nebst Vertreter sowie der Sachverständige zum ersten Ortstermin; die Antragstellerin nebst Eltern sowie der Sachverständige zum zweiten Ortstermin
Hinweis zu den Ortsterminen:	Beim ersten Besichtigungstermin konnte das Bewertungsobjekt nur von außen in Augenschein genommen werden. Der Antragsgegner erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt und stellte Objektunterlagen zur Verfügung. Beim zweiten Besichtigungstermin wurde durch die Antragstellerin eine Innenbesichtigung ermöglicht. Die Antragstellerin erteilte ebenfalls Auskünfte zum Bewertungsobjekt und stellte Objektunterlagen zur Verfügung. Die vorliegenden Grundrisse wurden stichprobenartig per Handlasermaß überprüft. Die Fotodokumentation entstand zu den Besichtigungsterminen. Innenfotos und gartenseitige Fotos durften angefertigt, aber nicht veröffentlicht werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Salzlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Bernburg (Saale) (32.261 Einwohner – Stand 31.12.2022); Ortsteil Biendorf (723 Einwohner- Stand 31.12.2016)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bernburg (Saale) (ca. 10 km), Köthen (Anhalt) (ca. 13 km), Halle (Saale) (ca. 41 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 60 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 6n (ca. 4 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Könnern (ca. 11 km), A36/A14 Autobahnkreuz Bernburg (ca. 17 km) <u>Bahnhof:</u> Biendorf (ca. 2 km), Köthen (ca. 14 km) <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle (ca. 66 km)

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	westlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bernburg beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ab ca. 5 km Entfernung; Schulen und Ärzte überwiegend erst in Bernburg in ca. 10 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	Windpark in nord-westlicher Richtung in ca. 1 km Entfernung
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 27,5 m; mittlere Tiefe: ca. 60 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger bzw. sogenannte Spielstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut als Mischverkehrsfläche, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Straßenraumbeleuchtung und markierte Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Salzlandkreis ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Zum zweiten Ortstermin wurde mitgeteilt, dass im Garten alte Bahnschwellen aus Holz verbaut wurden. Das Holz wurde früher mit gesundheitsschädlichen Anstrichen haltbar gemacht. Seitens der Antragstellerin wurde das Analyseprotokoll einer Bodenuntersuchung vom 25.11.2020 vorgelegt. Hiernach besteht eine deutliche Belastung mit Kohlenwasserstoffen . Auf den Böden darf demnach nichts angebaut werden.
Ingenieurgeologische Stellungnahme:	<u>Bergbau:</u> <i>Am nachgefragten Standort bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für das Grundstück nicht vor</i> <u>Geologie</u> <i>Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB für das zu betrachtende Grundstück nicht bekannt.</i> <i>Nach Kartenunterlagen ist im Bereich des Plangebietes das Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen bzw. Staunässe zumindest zeitweise von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.</i>

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Biendorf, Blatt 510 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 03.08.2023
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschervermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Es wird mitgeteilt, dass Baulasten gemäß §82 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) in der derzeit geltenden Fassung eingetragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zustimmung zur Grenzbebauung und Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche zugunsten des Neubaus einer Garage auf dem Grundstück in Biendorf, Flur 3, Flurstück 9/9 gemäß Bauantrag vom 28.04.1994, eingetragen am 05.07.1994. <p>Auf dem Bewertungsgrundstück darf aufgrund der übernommenen Abstandsfläche auf einer Fläche von 8 m x 3 m, also im Bereich der grenzständigen Garage keine bauliche Anlage errichtet werden. Die sich hieraus ergebende Wertbeeinflussung liegt im Rundungsbereich des Verkehrswertes und wird daher nicht weiter dargestellt (vgl. Anlage 7.7).</p>
Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises nicht. Es wurde allerdings auf folgendes hingewiesen:</p> <p><i>Ich bitte jedoch zu beachten, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe des in Rede stehenden Grundstücks zum Baudenkmal (Schloss) der Umgebungsschutz zu beachten ist.</i></p> <p><i>Demnach erstreckt sich der Schutz eines Kulturdenkmals auf die gesamte Substanz einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Gemäß § 14 Abs. 1 DSchG LSA bedarf derjenige einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal u.a. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören will.</i></p> <p><i>Gegebenenfalls können jedoch bei geplanten Erdarbeiten Belange der archäologischen Denkmalpflege auftreten. Die archäologischen Belange wurden abgeprüft, es besteht dennoch die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Befunde oder Funde zu Tage treten. Sollte dies der Fall sein, sind die Regelungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) zu beachten.</i></p> <p>Eine Wertbeeinflussung ergibt sich durch den Umgebungsschutz nicht.</p>
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Kleine Buschbreite" folgende Festsetzungen:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise</p>

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht: Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte übersandt. Offensichtlich handelt es sich bei den Unterlagen jedoch um ein benachbartes Bauvorhaben. Vom Antragsgegner wurden zutreffende Bauunterlagen (u.a. Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung etc.) zur Verfügung gestellt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde nicht detailliert geprüft. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.

Nach Angabe der Stadt Bernburg bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Nach Angaben des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ und des Abwasserverbandes Köthen bestehen keine offenen Beitragsforderungen. Kostenverursachende Maßnahmen sind mittelfristig nicht geplant.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelgarage mit Apartment oder Büroeinheit im Dachgeschoss sowie ein Carport. Das Objekt wird durch die Antragstellerin genutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der bisherigen Wohnnutzung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die teils vorliegenden Objektunterlagen und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1995 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	ab 2019 teilmodernisiert (Bodenbeläge, Wärmepumpe, Photovoltaik)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Geschosstreppe, Gäste-WC, Büroraum, Hauswirtschaftsraum, Küche und Wohnzimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur (Galerie), WC-Raum, Badezimmer, Abstellraum, 2 Kinderzimmer sowie Schlafzimmer mit Ankleide

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament oder tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk

Innenwände:	Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als halbrunde Stahlbetontreppe mit Kunststoffbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Frontspieß, Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung als Pumpenheizung; Wärmepumpe; Fußbodenheizung; zusätzlicher Kaminanschluss; Boiler (Elektro) in der Küche
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster mit Rollläden
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	durchweg veralteter Standard aus den 1990er Jahren; Der Wertermittlung wird eine Erneuerung der sanitären Installationen zugrunde gelegt.
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine bzw. im Modell bereits enthalten
Besondere Einrichtungen:	Kamin von 1995
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Die Eigenleistung erbrachten Modernisierungen weisen eine nicht immer handwerksgerechte Ausführungsqualität auf.
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist überwiegend normal. Hinsichtlich der Sanitärinstallationen und des Innenausbaus besteht jedoch partieller Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

4.3 Garage

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht, Raumaufteilung, Ausbau etc.

Gebäudeart: teilunterkellerte, eingeschossige Garage mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: 1995 (gemäß Angaben zum Ortstermin)

Modernisierung: ab 2019 leicht modernisiert (Bodenbeläge)

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wirtschaftlich sinnvollen

Außenansicht: insgesamt Klinkermauerwerk

Raumaufteilung: Kellergeschoss: ein länglicher Kellerraum (Raumhöhe etwa 1,72 m)
Erdgeschoss: zwei Pkw-Einstellplätze, Treppe zum Keller
Dachgeschoss: Zugang zur Treppe von außen; Aufenthaltsraum mit Küchennische, Du/WC

Konstruktion und Ausbau: Die Gebäudekonstruktion sowie die Gebäude- und Raumausstattung entsprechen im Wesentlichen der des Einfamilienhauses.

4.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Gartenseitig ist ein Nebengebäude als einfacher Holzunterstand o.ä. vorhanden. Aufgrund des Zustandes wird dem Nebengebäude kein Zeitwert beigemessen. Straßenseitig ist ein einfaches Aluminium-Carport vorhanden. Der Wertzuschlag erfolgt beim Garagengebäude.

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Brunnen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedungen (Zaun und Hecken) vorhanden.

4.5 Zubehörbewertung

Auf den Dachflächen des Bewertungsobjektes befindet sich eine Photovoltaikanlage. Seitens des Antragsgegners wurde die Rechnung der PV-Anlage zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine Anlage mit einer Leistung von 10,80 kWp. Die Anlage umfasst 28 PV-Module, einen Wechselrichter, ein High Voltage Lithium-Ionen-Batteriespeichersystem mit 11,04 kWh sowie Dachhalterungen etc. Der Anschaffungspreis beträgt rd. 27.635 €. Für einen Ersterher ergeben sich Vor- und Nachteile. Der nicht mehr erforderliche Beschaffungsaufwand (Angebotseinholung, Kostenvergleich, Wartezeit etc.) ist von Vorteil. Nachteilig hingegen sind der nicht mehr mögliche Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Komponentenwahl und der Ausstattung sowie die aktuell fallende Preistendenz. In der Gesamtbetrachtung wird ein Abschlag von 10 % gewählt und der **Zeitwert der PV-Anlage** mit rd. **25.000 €** geschätzt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 06406 Bernburg (Saale) OT Biendorf, Kleine Buschbreite 11 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biendorf	510	1	Biendorf	3	9/10	1.648 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.648 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	35,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.04.2024	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	600	1.648	× 0,76	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	1-2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 26,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 26,60 €/m ²	
Fläche	× 1.648 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 43.836,80 € rd. 43.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **43.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zuletzt wurde vom Gutachterausschuss keine Veränderung ausgewiesen.

E02

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E03

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 600 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.648 m² Grundstücksfläche deutlich größer. Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.071,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	208,00 m ²	96,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	30.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	222.768,00 €	76.560,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	403.878,38 €	138.803,28 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	403.878,38 €	138.803,28 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	52 Jahre
• prozentual		35,00 %	35,00 %
• Faktor	x	0,65	0,65
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	262.520,95 €	90.222,13 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	267.520,95 €	90.222,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		357.743,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	14.309,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	372.052,80 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	415.852,80 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	311.889,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.300,00 €
Sachwert	=	266.589,60 €
	rd.	267.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **1.071 €/m² BGF** für das Wohnhaus und von **485 €/m² BGF** für die Garage. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV), ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt und wird mit rd. **208 m²** für das Wohnhaus und rd. **96 m²** für die Garage in Ansatz gebracht. Die Berechnung kann der Anlage 7.5 entnommen werden.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamin	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Dachausbau zu Wohnzwecken (25 m ² x 750 €/m ²)	20.000,00 €
Teilunterkellerung	8.000,00 €
Besondere Bauteile	
Carport	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	30.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der aktuelle Wert in Höhe von **181,3** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **80 Jahren**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1995 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,5	neue WP
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	0,5	teilweise
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	teilweise
Summe		3,0	3,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1995 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **52 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **35,0 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,65**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hoftore und -türen sowie Hofbefestigungen. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Es wird ein Ansatz in Höhe von rd. **4 %** berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (357.743,08 €)	14.309,72 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an den Bodenrichtwert, den Ausstattungsstandard, die Grundstücksgröße und die Wohnfläche ein für den Landkreis durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 0,99. Der Sachwertfaktor enthält jedoch teilweise auch das Marktpreispeak von 2022 und ist demnach zu hoch. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Baupreisindex seit dem Marktpreispeak weiter stark angestiegen ist, die Kaufpreise jedoch innerhalb der letzten 2 Jahre gefallen sind. Der um diese Marktgegebenheiten geminderte Sachwertfaktor wird auf 0,76 geschätzt. Zusätzlich wurde ein adressbezogener Sachwertfaktor im Sprengnetter-Marktdatenportal ermittelt. Der Sachwertfaktor ergibt sich hiernach mit 0,69. Unter Berücksichtigung der beiden Ableitungen wird der Sachwertfaktor mit **0,75** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Zum Besichtigungstermin wurde mitgeteilt, dass der Voreigentümer im Garten zahlreiche alte Bahnschwellen aus Holz verbaut hat. Das Holz wurde früher mit gesundheitsschädlichen Anstrichen haltbar gemacht. Seitens der Antragstellerin wurde das Analyseprotokoll einer Bodenuntersuchung vom 25.11.2020 vorgelegt. Hiernach besteht eine deutliche **Belastung mit Kohlenwasserstoffen**. Auf den Böden darf demnach nichts angebaut werden. Die gärtnerische Nutzung zum hobbymäßigen Obst- und Gemüseanbau ist somit eingeschränkt oder muss über Hochbeete realisiert werden. Die diesbezügliche Wertminderung wird in freier sachverständiger Würdigung pauschal geschätzt und mit **5.000 €** in Ansatz gebracht. Evtl. erforderliche Dekontaminationskosten können vom Sachverständigen nicht eingeschätzt werden.

Um das Bewertungsobjekt nachhaltig am Grundstücksmarkt platzieren zu können, sind **partielle Modernisierungsmaßnahmen** erforderlich. Berücksichtigt werden Modernisierungen an der Heizungsanlage (Verteilerkreislauf) und den sanitären Installationen sowie Überarbeitung des Innenausbaus. Hierfür wird nach [2] ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von **410 €/m²** Wohnfläche angesetzt. Infolge der Modernisierung des Gebäudes ergibt sich ein Abschlag in Höhe von rd. **40.500 €**. Die Ableitung der Wertminderung wird nachfolgend dargestellt.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Einfamilienhaus

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten)		410,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	148,44 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	60.860,40 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	60.860,40 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	51.731,34 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	51.731,34 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.226,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	148,44 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	478.867,44 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,11
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wg. Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen u. Erst-/Eigennutzung (GEZ)

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 311.889,60 € x 0,11 x (1,25 – 1)	=	8.576,96 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		130,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	148,44 m ²
Kostenanteil	×	3,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.894,58 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	51.731,34 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	8.576,96 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.894,58 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–40.259,80 €
	rd.	–40.300,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,779$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">• Wertminderung wegen Bodenbelastung	-5.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none">• Unterstellte Modernisierungen	-40.300,00 €	
Summe		-45.300,00 €

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	148,44	6,00	890,64	10.687,68
Garage/Carport	Apartment	27,95	5,00	139,75	1.677,00
	Stellplätze	-	-	50,00	600,00
Summe		176,39		1.080,39	12.964,68

Eine tatsächliche Mieteinnahme ist nicht vorhanden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	12.964,68 €
Bewirtschaftungskosten (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.344,47 €
jährlicher Reinertrag	= 9.620,21 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,50 % von 43.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.095,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.525,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,923
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 246.574,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 290.374,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 290.374,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 45.300,00 €
Ertragswert	= 245.074,65 €
	rd. 245.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage der ermittelten BGF anhand von Umrechnungskoeffizienten überschlägig abgeleitet. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich die Wohnfläche mit rd. **148,44 m²** für das Wohnhaus und rd. **27,95 m²** für das Apartment in der Garage.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Dabei sind insbesondere die den Mietwert bestimmenden Eigenschaften von Wohnraum (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage des Bewertungsobjekts) bereits berücksichtigt. Der Sachverständige wählt einen Mietansatz (nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen) von **6,00 €/m²** Wohnfläche. Für das Apartment wird ein Mietansatz von **5,00 €/m²** Wohnfläche und für die Stellplätze von insgesamt **50,00 €/Monat** zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	176,39 m ² × 13,80 €/m ²	2.434,18 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		259,29 €
Summe			3.344,47 €

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher ersatzweise auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem bestimmt. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben. Der nach [1] ermittelte Liegenschaftszinssatz wird mit rd. **2,50 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

5.6 Ableitung des Verkehrswertes

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie teilunterkellerten, eingeschossigen Garagenanbau mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus wurde 1995 errichtet und ab 2019 teilweise modernisiert. Zuletzt wurde die Gasheizung gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht. Das Wohnhaus verfügt über rd. 148 m² Wohnfläche zzgl. rd. 28 m² im Apartment im Dach der Garage. Es stehen insgesamt 3 Stellplätze zur Verfügung. Das Bewertungsobjekt ist ruhig in einer sogenannten Spielstraße gelegen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind etwa 5 km entfernt. Schulen und Ärzte sind überwiegend erst in Bernburg in rd. 10 km Entfernung vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Es gibt keine Mieter. Das Bewertungsobjekt wird durch die Antragstellerin genutzt.
- b. Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die mitgeschätzt werden müssten. Die Photovoltaikanlage wurde als Zubehör zusätzlich geschätzt.
- d. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- e. Es gibt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- f. Es besteht eine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. 3.5 und Anlage 7.7).
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen. Aufgrund der Verwendung alter Bahnschwellen im Gartenbereich wurde jedoch eine Bodenbelastung mit Kohlenwasserstoffen ermittelt.
- h. Nach Angabe zum Ortstermin besteht eine grundstücksbezogene Versicherung bei der Ergo.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **267.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **245.000,00 €**. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert bestätigt den Sachwert der Größenordnung nach.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 06406 Bernburg (Saale) OT Biendorf, Kleine Buschbreite 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biendorf	510	1	Biendorf	3	9/10	1.648 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

267.000 €

(In Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Zusätzlich wird der Zeitwert der PV-Anlage als **Zubehör** mit rd. **25.000,00 €** geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Halle (Saale), den 24. Juni 2024

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in aktueller Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), in aktueller Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in aktueller Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021, in aktueller Fassung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in aktueller Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in aktueller Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.) Sprengnetter Books Pro, Online-Wissensdatenbank, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Biendorf

- [U2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12. März 2024
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Amtlicher Ausdruck vom 3. August 2023
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 13. Februar 2024
- [U5] Liegenschaftskarte vom 13. Februar 2024
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 19. Februar 2024
- [U7] on-geo-Daten vom 12. Februar 2024
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 8. April 2024
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 26. März 2024
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 22. Februar 2024
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 14. März 2024/16. Feb. 2024
- [U12] Ing.geol. Stellungnahme vom 27. Februar 2024
- [U13] Bauunterlagen vom Salzlandkreis
- [U14] Unterlagen von der Antragstellerin und vom Antragsgegner
- [U15] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjekts innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 7.4: Grundrisse und Gebäudeschnitt
- Anlage 7.5: Wohnflächenzusammenstellung und BGF-Berechnung
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7.8: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.9: Fotodokumentation

6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

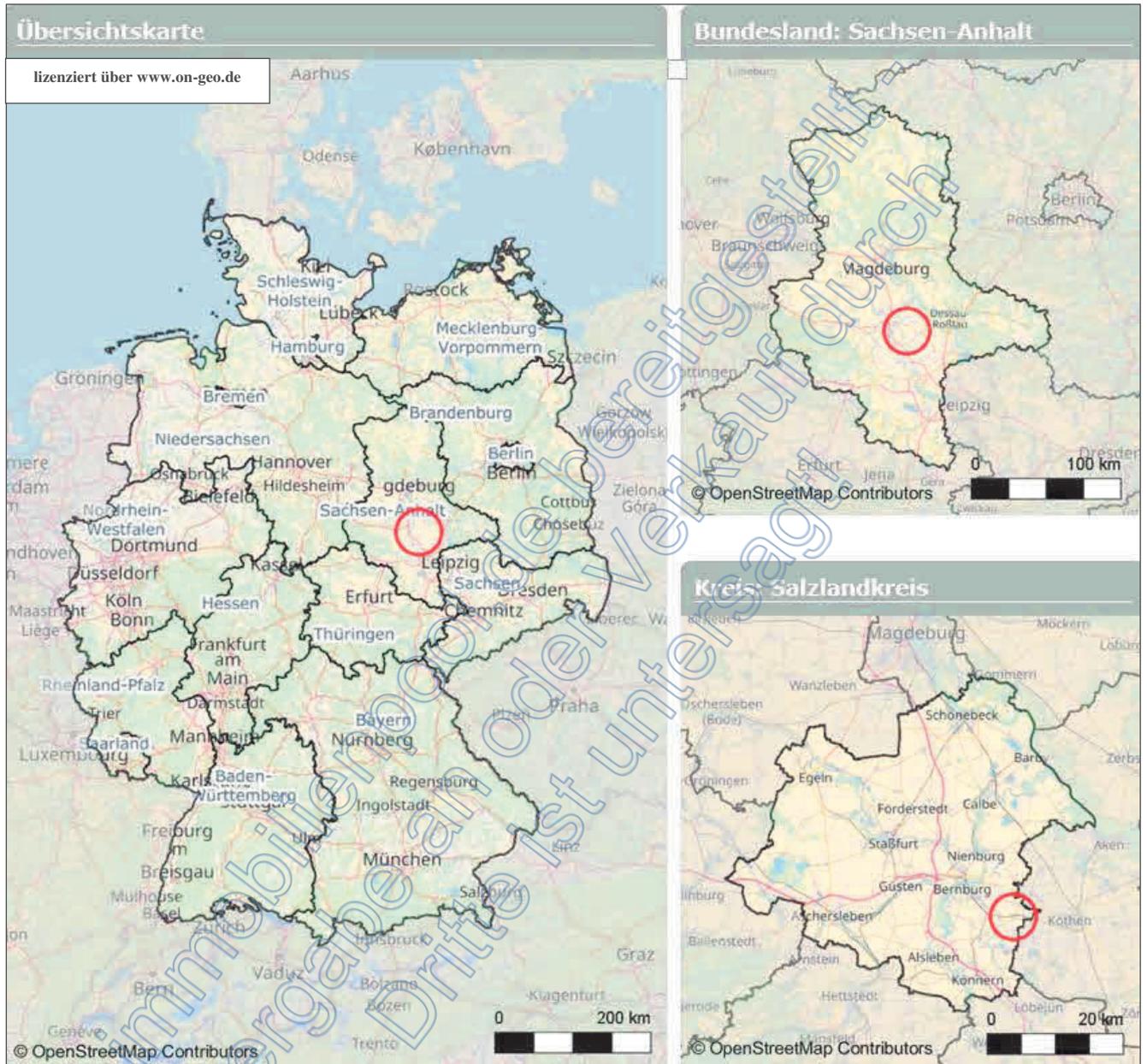
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.on-geo.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur im Kontext von Zwangsversteigerungen gestattet, maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens.

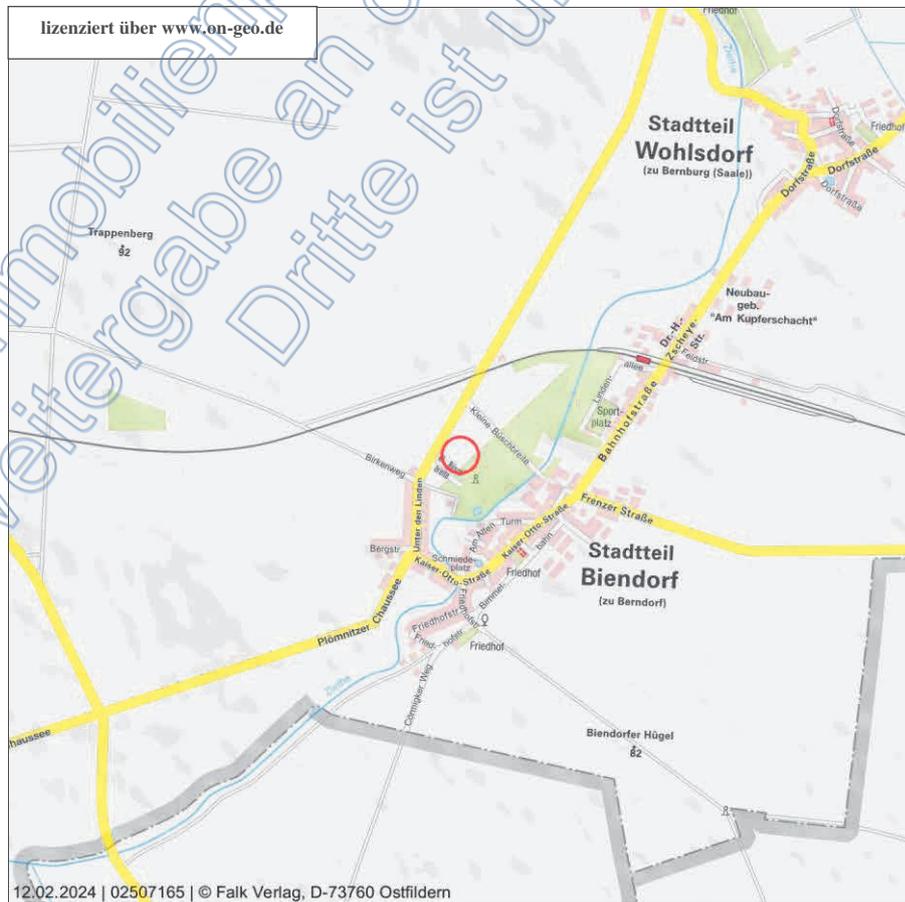
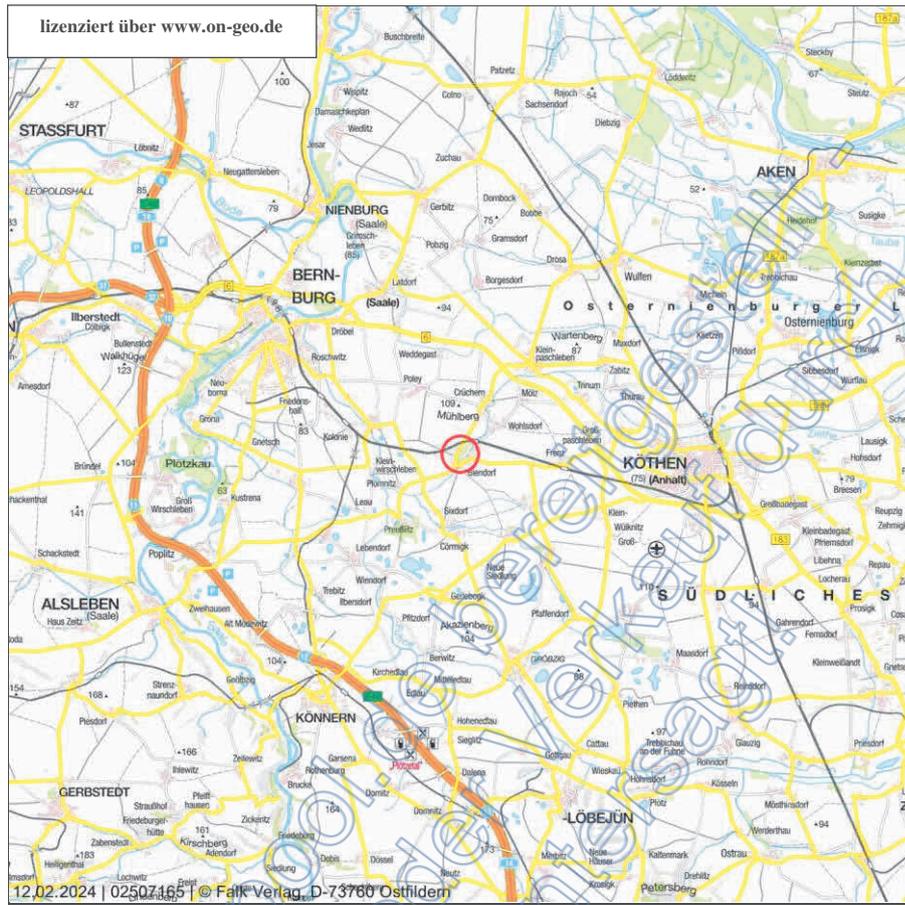
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

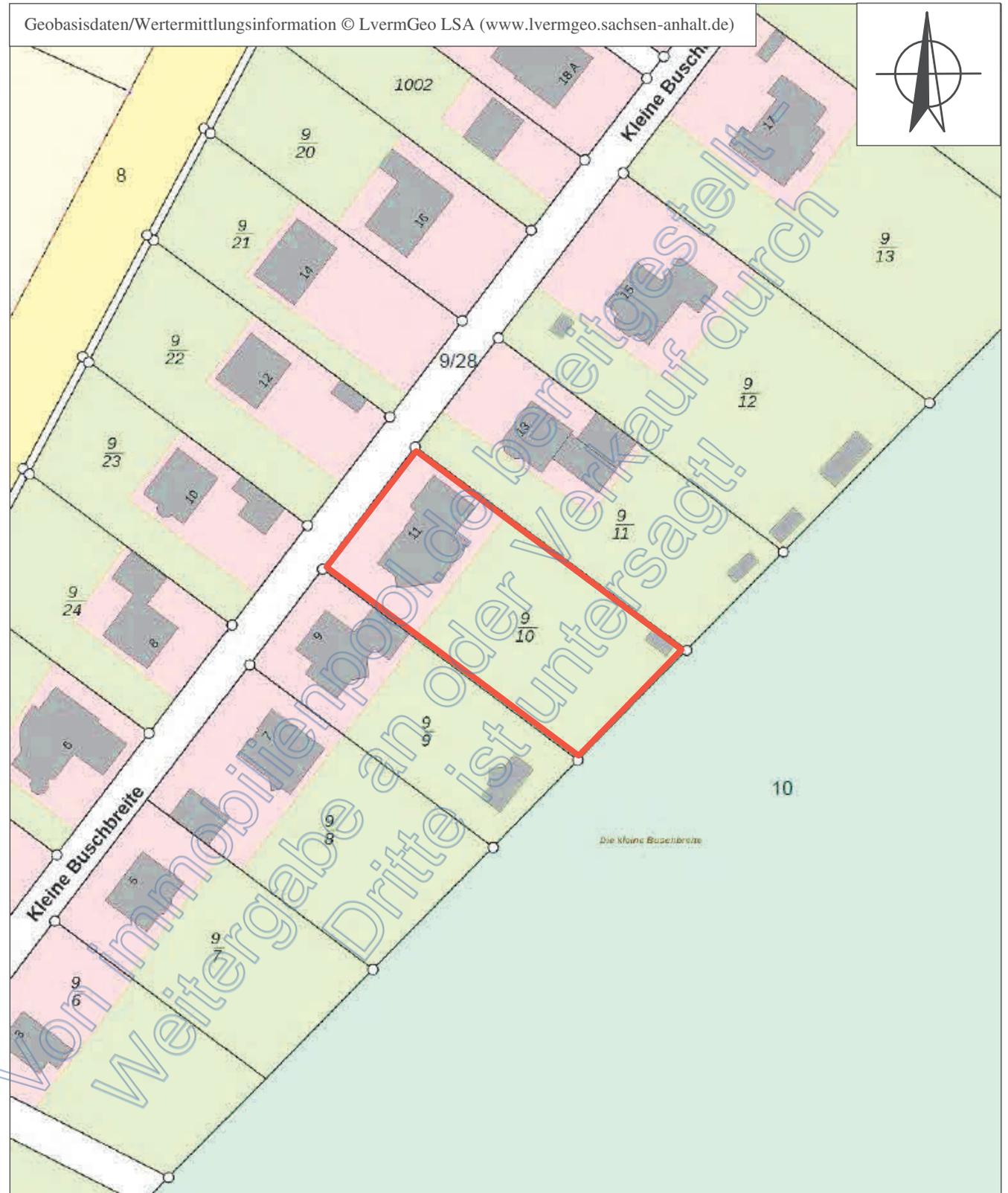
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



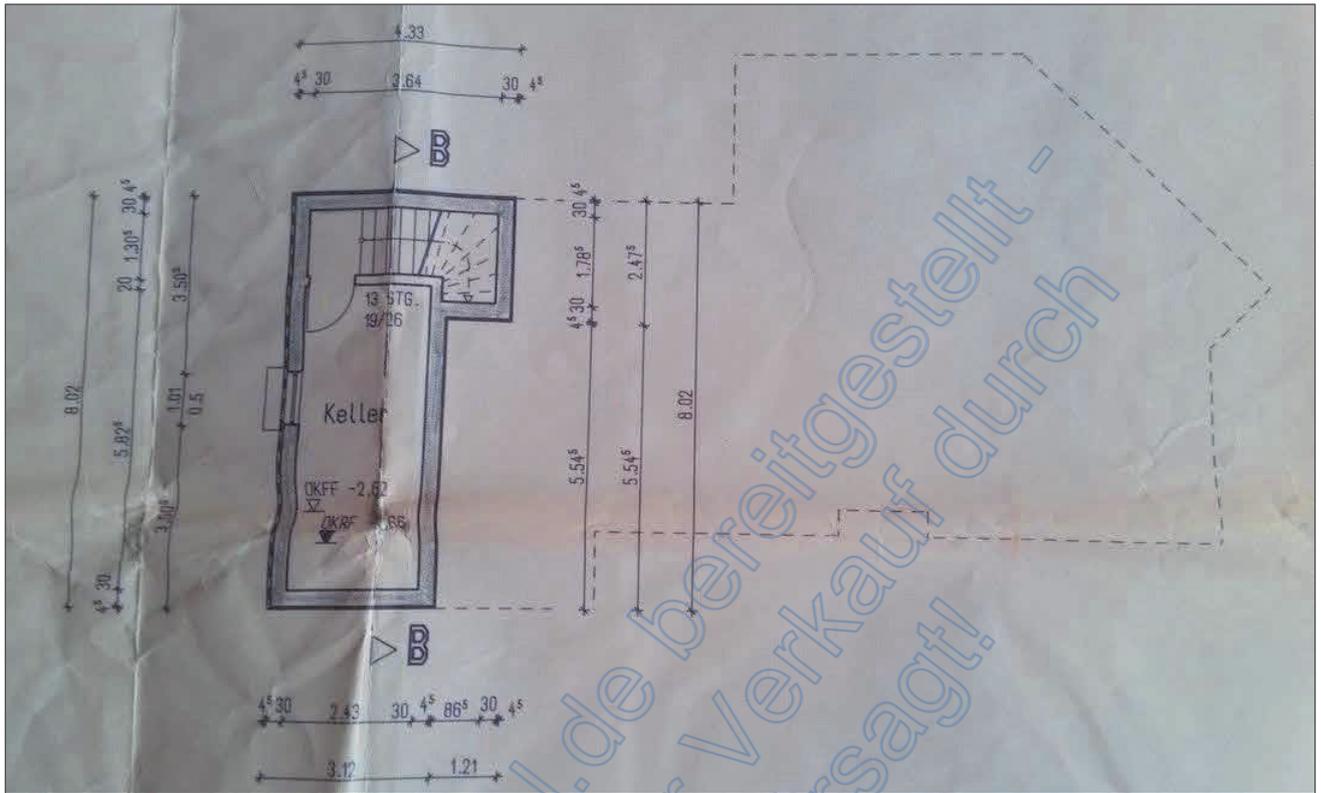
7.2 Straßenkarte / Stadtplan



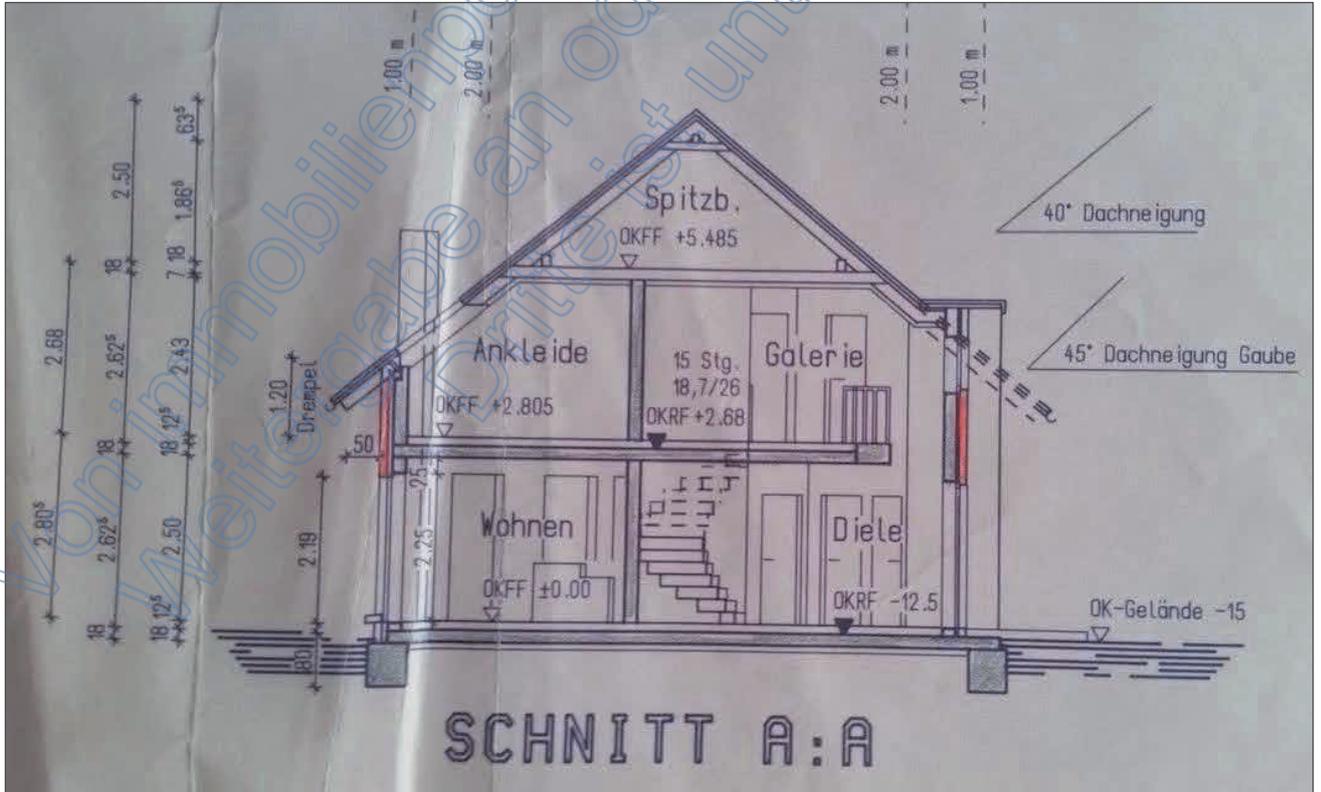
7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



Grundriss Kellergeschoss:



Gebäudeschnitt:



7.5 Wohnflächenzusammenstellung und BGF-Berechnung

Wohneinheit	Grundfläche (m ²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Erdgeschoss:				77,02 m ²
Wohnen/Essen	36,74	1,00	36,74	
Küche	8,76	1,00	8,76	
Gäste-WC	2,19	1,00	2,19	
Büro	9,24	1,00	9,24	
Hauswirtschaftsraum	9,26	1,00	9,26	
Diele/Garderobe	10,83	1,00	10,83	
Dachgeschoss:				71,42 m ²
Schlafzimmer	10,88	1,00	10,88	
Ankleide	9,77	1,00	9,77	
Kinderzimmer 1	10,56	1,00	10,56	
Kinderzimmer 2	11,13	1,00	11,13	
Abstellkammer (Bad)	5,92	1,00	5,92	
WC-Raum	1,46	1,00	1,46	
Badezimmer	8,38	1,00	8,38	
Sauna (jetzt Schlafzimmer)	2,94	1,00	2,94	
Flur (Galerie)	10,38	1,00	10,38	
Apartment im DG der Garage:				27,95 m ²
Aufenthaltsraum	22,06	1,00	22,06	
Bad	4,84	1,00	4,84	
Abstellkammer	1,05	1,00	1,05	
Einfamilienhaus:				148,44 m ²
Apartment:				27,95 m ²
Wohneinheit insgesamt:				176,39 m²

Anmerkungen:

Die Wohnflächenberechnung wird vom Sachverständigen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung unter Berücksichtigung einer Nutzwertwichtung vorgenommen, sinngemäß gefordert durch das Urteil des OLG Bayern (RE des Bayrischen OLG vom 20.07.1983; ZMR 1984, 66). Eine Nutz- bzw. Wohnwertwichtung soll besondere Umstände wie Durchgangszimmer, unwirtschaftliche Grundrisse, schlechte Besonnung und Ähnliches berücksichtigen. Im konkreten Wertermittlungsfall ist eine Wohnwertwichtung nicht erforderlich. Teilweise wurden Grundrissveränderungen vorgenommen. Die Sauna wurde entfernt und die Fläche dem Schlafzimmer zugeschlagen. Im Apartment wurde die Fläche der Abstellkammer dem Aufenthaltsraum zugeschlagen. Das Bad wurde deutlich kleiner ausgeführt.

Berechnung der BGF

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt.

Im konkreten Fall wurde die BGF aus den vorliegenden Bauunterlagen (Berechnung des umbauten Raumes) entnommen bzw. anhand der Planunterlagen ergänzt.

Einfamilienhaus:

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Flächenfaktor	(+/-)	BGF (m ²)
a	EG	10,860	6,500	1,00	+	70,59
a	EG	5,500	3,000	1,00	+	16,50
a	EG	3,000	3,000	0,50	+	4,50
a	EG	2,510	2,510	0,50	+	3,15
a	EG	1,600	0,500	1,00	-	-0,80
a	EG	0,600	2,055	1,00	+	1,23
a	EG	0,710	0,600	0,50	+	0,21
b	EG	3,000	2,900	1,00	+	8,70
a	DG	10,860	6,500	1,00	+	70,59
a	DG	5,500	3,000	1,00	+	16,50
a	DG	3,000	3,000	0,50	+	4,50
a	DG	2,510	2,510	0,50	+	3,15
a	DG	1,600	0,500	1,00	-	-0,80
a	DG	0,600	2,055	1,00	+	1,23
a	DG	0,710	0,600	0,50	+	0,21
a	DG	3,000	2,900	1,00	+	8,70
Summe						208,16 rd. 208 m²

Garage:

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Flächenfaktor	(+/-)	BGF (m ²)
a	EG	7,990	5,990	1,00	+	47,86
a	DG	7,990	5,990	1,00	+	47,86
Summe						95,72 rd. 96 m²

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,7	0,3	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	75,1 %	20,4 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	75,1	754,75
4	1.215,00	20,4	247,86
5	1.515,00	4,5	68,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.070,79 gewogener Standard = 3,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.070,79 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.070,79 €/m ² BGF
	rd.	1.071,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

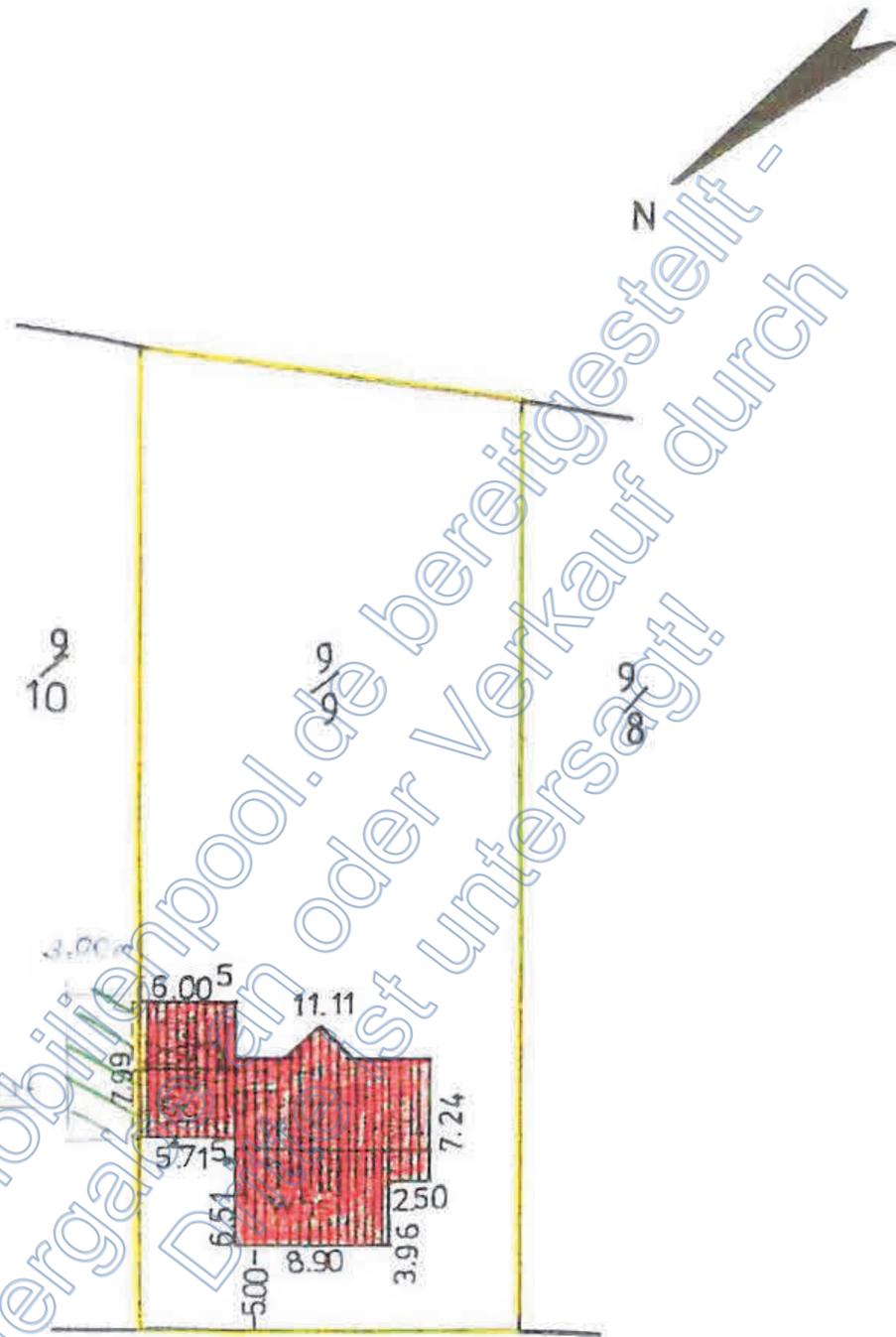
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF

7.7 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

<p>Bauaufsichtsbehörde: Landkreis Bernburg</p> <p>Baulastenverzeichnis von <i>Biendorf</i> Gemeindeteil: Baulastenblatt Nr. <i>1766</i> Seite <i>1</i> Grundstück: (Straße, Platz, Weg, Hausnummer) Katasterbezeichnung: Gemarkung <i>Biendorf</i> Flur <i>3</i> Flurstück <i>9/10</i></p>	<p>Bemerkungen</p>
<p>Lfd.Nr.</p>	<p>3</p>
<p>1</p> <p><i>A</i></p> <p>Inhalt der Eintragung</p> <p><i>Zustimmung zur Grundabtrennung und Abgrenzung der eigenständigen Abstandsfläche zugunsten des Neubaus einer Garage auf dem Grundstück in Biendorf, Flur 3, Flurstück 9/19 gemäß Bauantrag vom 28.04.1944 eingetragen am: 5/7/1944</i></p>	<p><i>3</i></p> <p><i>Restst. X.6. / 09/04/96</i></p> <p><i>Fortsetzung auf Seite</i></p>

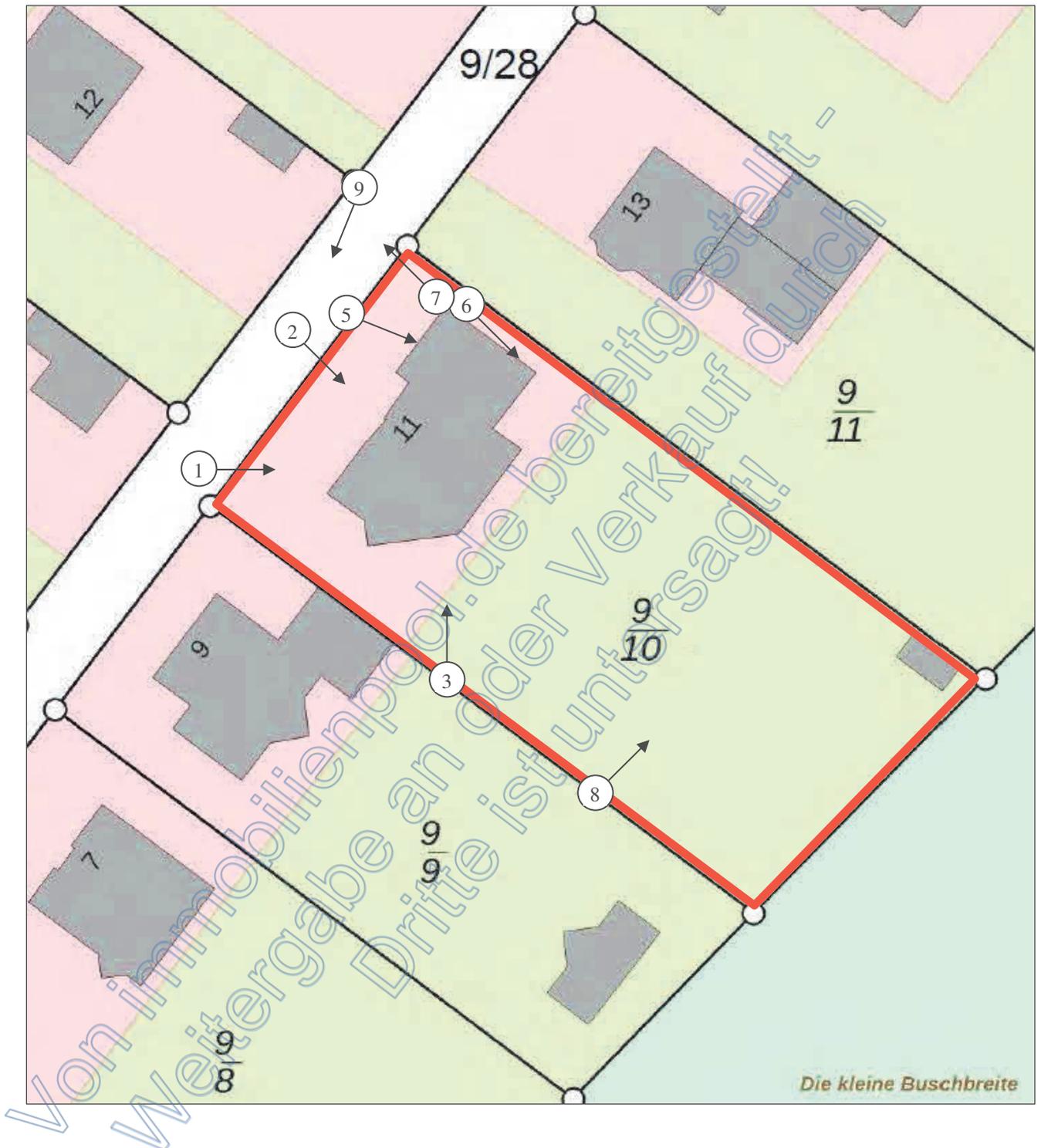
Von Weisgerber.de bereitgestellt -
weitergabe oder Verkauf durch
ist untersagt!



Baulast

Eintragung auf Grund einer Dachneigung von 30° und einem Dachüberstand von 20 cm.

7.8 Fotoübersichtsplan



7.9 Fotodokumentation



2

Straßenansicht des Einfamilienhauses mit Garage



3

Gartenansicht des Einfamilienhauses



Grundstückseinfriedung

4



Garagenanbau mit PV-Anlage

5



Giebelseite der Garage mit Apartmentzugang

6



verbliebener Gastank im Vorgartenbereich

7



rückwärtige Grundstücksfreifläche

8



Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links

9