



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!**

Verkehrswertgutachten

über den bebauten Grundbesitz

in: **39439 Güsten, Hallesche Straße (21)**

Art: **Einfamilienhaus mit Nebenanlagen**



Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09. Dezember 2024

31.000,00 €

Geschäfts-Nr.: 2 K 12/ 24

GB von Güsten

Blatt 3679 lfd. Nr. 1 BV

39439 Güsten, Hallesche Straße (21)

Zusammenstellung wertrelevanter Daten (Angaben gemäß Punkte 1 bis 4 des Gutachtens)

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkt 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	Wegerecht an Flst. 2641 - siehe Punkt 4.1.1, Anschreiben zum Gutachten
Zubehör gemäß § 97 BGB	ohne
Verdacht auf Hausschwamm	ohne
Baulisten	ohne
bau-/ bauordnungsbehördliche Beanstandungen Beschränkungen	ohne
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	zu Gunsten des Bewertungsobjektes: Wegerecht zu Lasten Flst. 2641 - siehe Punkt 4.1.1, Anschreiben zum Gutachten
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	zu Gunsten des Bewertungsobjektes: Leitungs- und Nutzungsrechte zu Lasten Flst. 2641; Fensterrechte zu Lasten Flst. 2641 und 563/1 - siehe Punkt 4.1.1, Anschreiben zum Gutachten
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	Bewertungsobjekt als Stammgrundstück; Flst. 2641 als dienendes Grundstück - siehe Punkt 4.1.1, Anschreiben zum Gutachten
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	ohne Beeinträchtigungen
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	2.800,00 € (Bodenrichtwert 25,00 €/m ²)
Sachwert	31.400,00 €
Ertragswert (keine unterstützende Wirkung und nicht durchführbar)	----
Verkehrswert ableitend aus dem Sachwert	31.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
Inhaltsverzeichnis	
1 Allgemeines und Vorbemerkungen.....	4
2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	6
2.1 Standort	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Beschaffenheit	7
2.4 Erschließungszustand.....	7
2.5 Privatrechtliche Situation	8
2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation.....	8
2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation.....	9
2.9 Anmerkung.....	9
3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen.....	10
3.1 Gebäudebeschreibung.....	10
3.2 Außen- und Nebenanlagen.....	12
3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand	13
3.4 Energieeffizienz	15
4 Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung	16
4.1.1 Privatrechtliche Belange: Wege-, Leitungs-, Nutzungs- und Fensterrechte, Überbauten	16
4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.2 Bodenwertermittlung	19
4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
4.3 Sachwertermittlung	21
4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.4 Verkehrswert.....	26
5 Grundlagen der Wertermittlung.....	28
6 Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Güsten Blatt 3679 unter Ifd. Nr. 1 BV eingetragenen Grundbesitz
Geschäfts - Nr.: 2 K 12/ 24
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Wohnhaus samt Nebenanlagen bebauten Grundbesitz in: 39439 Güsten, Hallesche Straße (21)

Grundbuch:	von Güsten
Grundbuch-Blatt: ¹	3679
Bestandsverzeichnis - Nr.:	Ifd. Nr. 1
Gemarkung:	Güsten
Flur:	8
Flurstück:	1228/563
Eigentümer:	Abt. I Ifd. Nr. 1 der Eintragungen: 1.1 xxxxxxxxxxxxxxxx 1.2 xxxxxxxxxxxxxxxx - zu je 1 / 2 -
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsvorsteigerung des Grundbesitzes

Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung erfolgte am Montag, den 09.12.2024. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist informiert.	
Teilnehmer:	für die Schuldner:	xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
	für die Gläubigerin:	-----
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxx

¹ Abdruck (beglaubigt) vom 25.09.2024; letzte Änderung am 25.09.2024.

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung Angaben der Beteiligten
Anfragen und Einsicht in ² :	Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03029229_RFALK
	Baulisten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen Bauordnungsamt Salzlandkreis
	Altlästen und naturschutzrechtlich Belange Umweltamt Salzlandkreis
	Bau- und planungsrechtliche sowie denkmalrechtliche Gegebenheiten Fachbereich Bau Verbandsgemeinde Saale-Wipper
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle/ Saale
	Grundbuch Grundbuchamt Amtsgericht Bernburg
	Auskünfte zu dinglichem Wegerecht an Flurstück 2641 Grundbuchamt Amtsgericht Bernburg
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ³ :	09. Dezember 2024
Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

² Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

³ Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Ortslage:	im mittleren Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ca. 50 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Salzlandkreis, ca. 20 km westlich der Kreisstadt Bernburg am Nordrand des nördlichen Harzvorlandes
Verkehrsanbindung:	über Landstraßen und Bundesstraßen 180 und 185 Autobahnen A 14 und A 36 (Nordharzautobahn – hier Anschlussstelle) nächster interkontinentaler Großflughafen: Leipzig/ Halle, ca. 72 km
Ort:	Kleinstadt in der Verbandsgemeinde „Saale – Wipper“
Einwohnerzahl:	3.962 (Stand 31.12.2023)
Grundstückslage:	südöstliche Ortslage
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle ca. 500 m entfernt Bahnhof ca. 1,1 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	in Güsten, in ca. 10 Gehminuten erreichbar
soziale Infrastruktur:	Kindergarten, Schulen, weiterführende Schulen, Förderschulen und berufsbildende Schulen in Güsten weiterführende Institutionen (Krankenhaus, Gymnasium) in Bernburg und Staßfurt
angrenzende Nutzung / Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser vereinzelt Kleingewerbe
vorrangige Geschoßzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2-geschossig
Bauweise:	offene und geschlossene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsobjekt: ohne – Lage in 2. Reihe im Straßenzug: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Bewertungsobjekt: infolge Grundstücksgröße nur eingeschränkt möglich
Immissionen:	ohne
Wohnlage: ⁴	mittel
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

⁴ Zur Bestimmung des „Wohnwertes“ eines Objekts erfolgt die Beurteilung der Kriterien **Art** des Bewertungsobjektes, **Größe**, **Ausstattung**, **Beschaffenheit**, **Lage** sowie **energetische Ausstattung und Beschaffenheit**⁴. Diese Merkmale haben maßgeblichen Einfluss auf die verkehrswertrelevanten Faktoren Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz und marktüblich erzielbarer Mietzins.

2.2 Gestalt und Form⁵

Straßenfront:	ohne – Lage in 2. Reihe
Grundstücksgröße:	155 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig

2.3 Beschaffenheit⁶

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	Grenzbebauungen mehrseitig durch das Bewertungsobjekt und einseitig durch den östlichen Nachbarn Überbauungen sind feststellbar – Ausführungen siehe Punkt 4.1.1
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, (zunächst) unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
Grundwasser:	Auskunft Landesamt für Geologie und Bergwesen: Es ist mit flurnahem Grundwasser zu rechnen, weshalb eine Prüfung auf Nässebeschäden zu empfehlen ist.
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:	nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahn und Gehwege mit Verbundpflaster; Straßenborde und Straßenbeleuchtung vorhanden
Ver- und Entsorgungsnetz:	Licht- und Kraftstrom 230/ 400 V; Trinkwasser/ Schmutzwasser vom/ zum Netz; Erdgas; Telefon- und DSL → Leitungsverlauf über Flurstück 2641 – siehe Punkt 4.1.1

⁵ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁶ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁷	
Bestandsverzeichnis ⁸ :	ohne Eintragungen
Abteilung II:	Ifd. Nr. 1 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Bernburg, 2 K 12/24), eingetragen am 25.09.2024
	Zu Gunsten des in 2. Reihe befindlichen Bewertungsobjektes und zu Lasten des Grundstücks Flurstück 2641 der Flur 8 wurde in Abt. II Grundbuch von Güsten Blatt 3677 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechtes dinglich gesichert. – weitere Ausführungen und Werteinfluss siehe Punkte 4.1.1 und 4.2
Abteilung III:	Eintragungen vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert

2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	
Leitungs- und Nutzungsrechte zu Lasten Flurstück 2641	– weitere Ausführungen und Werteinfluss siehe Punkte 4.1.1 und 4.2
Fensterrechte zu Lasten Flurstücke 2641 und 563/1	– Ausführungen siehe Punkt 4.1.1
sonstige: ohne ⁹	

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Baulasten nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹⁰ :	ohne – aber Umgebungsschutz beachten bzgl. des angrenzenden Baudenkmales Hallesche Straße 20
Umlegungsverfahren ¹¹ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹² :	ohne
Naturschutz ¹³ :	außerhalb festgesetzter Gebiete
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen

⁷ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

⁸ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

⁹ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

¹⁰ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

¹¹ Bodenordnungsverfahren nach BaugB ab § 45.

¹² Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹³ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

Flächennutzungsplan:	bestätigt am 06.11.1992; Darstellung: allgemeines Wohngebiet
Bebauungsplan:	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 34 BauGB – Einfügungsgebot im Innenbereich

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Rohbauland ¹⁴ – Ausführungen und Werteinfluss siehe Punkt 4.2
beitragsrechtlicher Zustand ¹⁵ :	keine Abgabenpflicht

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	wohnbaulich – Einfamilienhaus
Vermietungssituation:	ohne – Eigennutzung

2.9 Anmerkung

Nach Angabe der Eigentümer liegt für die wohnbauliche Nutzung eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1988 vor. Die entsprechenden Unterlagen wurden nicht beigebracht. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte somit nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹⁴ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹⁵ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben der Grundstückseigentümer zu Baujahr, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Der Zutritt zum Dachgeschoss des Wohnhauses und zum zweiten Abstellraum im Nebengebäude war nicht möglich.

Erd-, Ober und Dachgeschoss – nachfolgend EG, OG, DG.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes:	Wohnhaus Nr. 1 – Einfamilienhaus – ehemalige Scheune	
	Erd- und Obergeschoss, ohne Dachgeschossausbau ¹⁶ , ohne Keller	
	Raumangebot siehe Anlage 4	
Baujahr:	um 1920	
Modernisierungen, Instandsetzungen/ bauliche Veränderungen:	1989 - 1990	Umnutzung zum Wohnhaus und Ausbau einschl. Grundrissgestaltung/ Innenwände, Installationen (ELT, Heizung, Sanitär, Ver- und Entsorgungsanschlüsse), Innenausbau komplett, Fenster
	um 1995	vermutlich Hauseingangstür, Bäder, Einzelmaßnahmen Innenausbau
	um 2016	Dacheindeckung einschl. Wärmedämmung und Dachentwässerung

Bauweise:	frei stehend	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	vermutlich	vermutlich Streifenfundamente aus Stampfbeton
Außenwände:	25 - 38 cm Ziegelsteinmauerwerk, ohne Wärmedämmung	
Innenwände	tragend	Mauerwerk
	nicht tragend	Gipskartonständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken; zum DG nicht begehbar	
Dachform/ -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion, ohne Drempel	
Dacheindeckung:	Hartbedachung: Tondachsteine	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, ohne Netzanschluss – in ehem. Klärgrube	
Schornstein/ Abzug:	vorhanden	

¹⁶ Das Dachgeschoss ist nach Angabe nicht ausbaufähig. Die OG-Decke ist nicht begehbar.

Fassade:	Schleppputz (Altbestand)	
Treppen:	EG – OG	Wendeltreppe; Stahlmittelholm, Holzstufen
	OG – DG	Deckenluke, Leiter
Fußböden:	Oberbeläge im einfachen Standard	
	Flur EG, Bäder, Partyraum: Bodenfliesen	
	Küche: Fußbodenbelag	
	OG überwiegend Textilware, Kinderzimmer mit Laminat	
Innenansichten (Wände, Decken):	Wandbehandlungen im einfachen Standard	
	überwiegend	Tapete oder Verkleidungen
	Küche	Fliesenspiegel im Bereich Anschlüsse
	Bäder	Wandfliesen
Fenster/ Verglasungen:	Kunststofffenster in einfacher Bauart, Wärmedämmverglasung mit hohem U-Wert; ohne Rollläden	
	Partyraum: Verbundfenster im Holzrahmen (DDR-Bestand)	
	DG: Dachflächenfenster	
Türen:	außen	Hauseingangstür: Kunststoff, Wärmedämmverglasung; mehrfache Verriegelung
		Hauseingang mit Überdachung aus Holz und massiver seitlicher Einhausung – auf Flst. 2641 überbaut
		Außentür Partyraum: Holztür in einfacher Bauart
	innen	Zimmertüren: Blendrahmentüren (DDR-Bestand); OG Futtertüren mit Vollblatt
Elektroinstallation:	Unterputzleitungen in einfacher Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	Kalt- und Warmwasseranschluss	
	Bad EG	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Bad OG	Badewanne, Waschbecken, WC
	Wärme- erzeugung/ Wärme- verteilung	teilweise Zentralheizung auf Erdgasbasis; Verteilung über ehemalige Warmluftöfen in Küche EG/ Wohnzimmer OG
		Flure, Bäder EG/ OG, Kinderzimmer OG: ohne Öfen bzw. beheizt über angrenzende Räume
	Warmwasser	Bäder EG/ OG: ELT-Heizer
Solarthermie/ Photovoltaik:	dezentral über Einzel-ELT-Boiler (Standort Küche) für Küche, Bäder EG/ OG	
Solarthermie/ Photovoltaik:	ohne	

Belichtung/ Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen Belichtung über Einzelleuchten Klimatisierung: ohne
Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB/ Besondere Bauteile:	ohne
Blitzschutz:	ohne
Rauchwarnmelder:	ohne

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4	
Einfriedungen:	Grundstück/ mittig	Abtrennung Grünfläche über Holzzaun in einfacher Bauart – überwiegend auf Flst. 2641 überbaut
	südlich	Freisitz: Ziegelsteinmauer, geputzt, Glasbausteine
Befestigungen:	Beton (DDR-Bestand) – überwiegend auf Flst. 2641 überbaut	
PKW-Stellplätze:	ohne	
Freisitz:	Betonbefestigung; Überdachung mit Wellpolyester auf Holzkonstruktion	
Nebengebäude Nr. 2:	für Abstellzwecke; 1-geschossiger Massivbau Dach in Holzkonstruktion mit Weichbedachung vermutlich Betonfußboden (nicht erkennbar) einfache Fenster- und Türelemente aus Holz, Einfachverglasungen Lichtstromanschluss	

3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand

Beeinträchtigungen ¹⁷ :	
Wohnhaus:	<p>insgesamt Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau und Beeinträchtigungen infolge Gebrauch, Abnutzung und Alterung</p> <p>Ausstattungsqualität veraltet – überwiegend Stand zum Jahr des Ausbaus um 1989/ 1990 und teilweise um 1995</p> <p>Bauteile aus dem DDR-Bestand bzw. frühe 1990-er Jahre überwiegend nicht verwertbar</p> <p>energetische Qualität der Gebäudehülle und der Heizungsquelle unzureichend – siehe Punkt 3.4</p> <p>Flure, Bäder EG/ OG, Kinderzimmer OG: ohne Öfen - beheizt über angrenzende Räume bzw. Einzel-ELT-Heizer (Bäder)</p> <p>Sockel: umlaufend Ausblühungen und Feuchtigkeitsschäden infolge aufsteigender Feuchtigkeit</p> <p>Feuchtigkeitsschäden im Gebäudeinneren - Tapeten lösen sich; Wände und Decken vielfach mit Holzverkleidungen – verdeckte Schäden sind nicht auszuschließen</p> <p>Küche: optisch ungünstige/ behelfsmäßige Installation des Boilers</p> <p>Treppe zum OG: behelfsmäßig</p> <p>Flur OG: Deckenverkleidung partiell schadhaft</p>
Nebengebäude:	<p>Feuchtigkeitsschäden - teilweise Substanzbeeinträchtigend - infolge aufsteigender Nässe am Sockel und starke Einregenschäden infolge schadhafter Dacheindeckung</p> <p>Gebäude insgesamt ohne wirtschaftliche Nutzungserwartung und nicht verwertbar</p> <p>Kosten für die Entsorgung des großflächig im Gebäude gelagerten Unrates, Altmobiliars etc. stehen an</p>
Außen- und Nebenanlagen:	<p>Überdachung/ Freisitz: behelfsmäßig; Rissbildungen an der südlichen Einfriedungsmauer und im Anschluss zum Nebengebäude; Holz- und Kunststoffteile mit Witterungsschäden;</p> <p>Befestigungen (Beton) aus dem Altbestand schadhaft und mit Unebenheiten – nicht verwertbar</p>
Baulicher Zustand:	noch befriedigend
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	<p>erhöht</p> <p>- Grund- und energetische Sanierung (außer Dacheindeckung) steht an</p>

¹⁷ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnwert:	einfach
Wirtschaftlichkeit:	<p>wirtschaftlicher Nutzungszweck stark beeinträchtigt infolge</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Grundstücksbeschaffenheit: Lage in 2. Reihe ohne vollumfänglich gesicherte Erschließung (siehe Punkt 4.1.1), Grundstücksform/-größe unzureichend gestaltet; ohne PKW-Stellplätze; geringe Freifläche - Grundrisslösung (nicht funktional) und Beschaffenheit: Durchgangs- und gefangene Räume, geringe Raumgrößen/ Raumangebot (DG nicht ausbaufähig); Bäder mit unzureichenden Bewegungsflächen; Niveauunterschiede innerhalb des Gebäudes; Zugänglichkeit zum OG beeinträchtigt - Sanierungsstand: ohne Maßnahmen (bis auf Dacheindeckung), die zur Verlängerung der (technischen) Restnutzungsdauer beitragen - Nebengebäude nicht verwertbar
Marktakzeptanz:	<p>gering</p> <p>Es handelt sich um ein Behelfshaus, welches im Zuge der für die DDR-Epoche typischen Wohnraumknappheit aus einer ehemaligen Scheune umgenutzt wurde. Aktuelle Wohnansprüche können weder Gebäude noch Grundstück erfüllen. Daher und infolge der allgemein stagnierenden Marktlage erfährt das Objekt einen hohen Marktwiderstand.</p> <p>Eine Vermarktung wird nur mit hohen Preisabschlägen und nach verlängerter Vermarktungsphase möglich sein.</p>
Fazit/ Vorgehensweise in der Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none"> - Das Behelfshaus/ Wohnhaus dient dem Abnutzen. - Eine Erhöhung des Wohnwertes/ der Marktakzeptanz kann auch durch Sanierung/ Modernisierung nicht erreicht werden. - Investitionen in die Immobilie erweisen sich als unwirtschaftlich. - Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses ist zu begrenzen. - Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes ist abgelaufen; der Zeitwert beträgt 0,00 €,.

3.4 Energieeffizienz

Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10.d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist seit dem 1. November 2020 mit erster großer Novelle vom 1. Januar 2023 in Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Das Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 führt die Pflicht zur Registrierung (GEG-Registrierstelle) weiter. Dieses neue, überarbeitete Kontrolldateischema (Kontrollsyste-GEG-2020_V1.0) ist für Bauvorhaben, die unter das GEG fallen, verpflichtend.

Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Im Bewertungsfall wird auf die ausführliche Beurteilung der objektspezifischen Daten zur Energieeffizienz verzichtet. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird eingeschätzt, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermische Gebäudehülle (Fußboden gegen Erdreich, Oberseite OG-Decke, Außenwände, Fenster, Türen) ist als energetisch unzureichend einzuschätzen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine nicht-effiziente Altanlage, die auszutauschen ist. Mehrere Wohnräume verfügen über keine Heizquelle. Die Beheizung der Bäder über Einzelheizer auf Strombasis erweist sich als ebenso ineffizient wie die dezentrale Warmwasserversorgung. Alternative Energiequellen sind nicht vorgesehen. Sollte ein nächster Erwerber den Erhalt des Bestandes anstreben, ist eine energetische Komplettsanierung erforderlich.

Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilienexperten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bei den Kaufpreisen je nach Energieklasse seit dem Jahr 2022 zwischen 10 und 30 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer steigt der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar bis auf 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebenanlagen bebaute Grundstück in 39439 Güsten, Hallesche Straße (21) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.12.2024 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Privatrechtliche Belange: Wege-, Leitungs-, Nutzungs- und Fensterrechte, Überbauten

Das zu bewertende, mit „Hallesche Straße (21)“ adressierte Grundstück besitzt tatsächlich keine eigene Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum. Die Erschließung – sowohl bezüglich der Zuwendung als auch der Ver- und Entsorgung – erfolgt ab Hallesche Straße über das nördliche Nachbargrundstück Flurstück 2641 der Flur 8, eingetragen im Grundbuch von Güsten Blatt 3677 (Eigentümer siehe Anschreiben zum Gutachten). Das **Wegerecht** (Grunddienstbarkeit) wurde gemäß Bewilligung vom 10.03.1988 am 04.05.1988 dinglich gesichert und am 25.07.2018 in Abteilung II lfd. Nr. 1 der Eintragungen in das genannte Grundbuch übertragen.

Wegerechte können als öffentlich-rechtliche oder als privat-rechtliche Beschränkungen auftreten. Das privat-rechtliche Wegerecht (Bewertungsfall) ist ein Nutzungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 bis 1029 BGB. Das Wegerecht ist als beschränktes dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstückes und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstückes insoweit ein, als er etwas zu dulden hat. Der Wertausgleich ist in Form einer Rente üblich. Eine Wegerente wird nach Angaben der Grundstückseigentümer des Bewertungsobjektes nicht gezahlt.

¹⁸ Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer über www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de und eigene Darstellung.
Grundstücksgrenze

Der Vorteil ist mit dem faktischen Nutzungsrecht zur Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks für die Zuwegung – gemäß vorgefundener Situation vor Ort nur Gehen, ohne Zufahrt – abgegolten. Da keine Erschließungsbaulast vereinbart worden ist, liegt keine öffentlich-rechtliche Legalisierung vor. Dies ist bei der Zuordnung der Entwicklungsstufe des Grund und Bodens sowie im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beachten (siehe Punkt 4.2).

Bezüglich der technischen Grundstückserschließung (siehe Punkt 2.4) wird ebenfalls das Flurstück 2641 ab Hallesche Straße in Anspruch genommen. Es liegt ein nicht dingliches und nicht öffentlich-rechtlich gesichertes **Leitungsrecht** vor.

Wie in der Abbildung auf Seite 16 dargestellt, ist das zu bewertende Grundstück sowohl mit dem Nordgiebel des Wohnhauses zum Flurstück 2641 als auch mit der östlichen Längsfront zum Nachbargrundstück Flurstück 563/1 der Flur 8 (Eigentümer siehe Anschreiben zum Gutachten) grenzständig bebaut. Beide Gebäudeseiten weisen mit Fensteröffnungen auf die benannten Grundstücke und es entstehen somit **Fensterrechte**.

Bei Fensterrechten handelt es sich um nachbarrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums nach Landesrecht. Diese werden durch das Nachbarrechtsgesetz des jeweiligen Bundeslandes geregelt. Ein Grundbucheintrag ist daher i.d.R. für die Wirksamkeit des Rechts nicht erforderlich. Das Nachbarrechtsgesetz in Sachsen-Anhalt sieht eine explizite Regelung zum Fensterrecht nicht vor. Dennoch besteht auch hier die Pflicht, ein Vorhaben dem Nachbarn mitzuteilen und dieses nur nach dessen Einverständnis auszuführen. Zur Orientierung können die Regelungen anderer Bundesländer zum „Fenster- und Lichtrecht“ herangezogen werden.¹⁹

Einigung, z.B. durch zivilrechtlichen Vertrag, zwischen den Nachbarn erfolgte im Bewertungsfall nicht. Der Einfluss der Fensterrechte bleibt im Wertgutachten zunächst außer Acht. Zu beachten ist, dass das öffentliche Recht bei der Beantragung von Bauanträgen nicht mehr gewährleistet ist. Gegebenenfalls können sich dann Baulisten ergeben und die brandschutztechnischen Belange sind zu prüfen.

Wie weiterhin in der Abbildung auf Seite 16 dargestellt, wurde der Hauseingang zum Bewertungsobjekt auf Flurstück 2641 überbaut. Zudem erstrecken sich die Frei- und Grünfläche nördlich von Nebengebäude und Freisitz sowie der hier befindliche Zaun auf das Flurstück 2641. Es entstehen zum einen nicht dinglich gesicherte **Nutzungsrechte**.

Zum anderen ist der **Überbau** bezüglich Hauseingang und Zaun zu betrachten: Diese bauliche Anlagen stellen keinen Überbau gemäß § 912 BGB dar. Es handelt sich um kein Bauwerk oder Gebäudeteil, der mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Bauliche Außenanlagen können in der Regel rückgebaut werden.

¹⁹ Z.B. Nachbarrechtsgesetz Land Brandenburg (BbgNRG), Abschn. 4, Fenster- und Lichtrecht, § 20 Inhalt und Umfang:

- (1) *In oder an der Außenwand eines Gebäudes, die parallel oder in einem Winkel bis zu 60° zur Grenze des Nachbargrundstücks verläuft, dürfen Fenster, Türen oder zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks angebracht werden, wenn ein geringerer Abstand als 3 m von dem grenznächsten Punkt der Einrichtung bis zur Grenze eingehalten werden soll.*
- (2) *Von einem Fenster oder einem zum Betreten bestimmten Bauteil, dem der Eigentümer des Nachbargrundstücks schriftlich zugestimmt hat oder das nach dem bisherigen Recht angebracht worden ist, müssen er und seine Rechtsnachfolger mit einem später errichteten Bauwerk mindestens 3 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht, wenn das später errichtete Bauwerk den Lichteinfall nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.*

In § 912 Abs. 1 heißt es: „... bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut“.

Die genannten Anlagen sind keine Gebäude, damit liegt ein rechtswidriger **unentschuldbarer** Überbau vor. Hinsichtlich des Hauseingangs (Podest mit Überdach und seitlicher Abtrennung) ist zu bedenken, dass dieser zum Bestandteil des Gebäudes nach § 94 BGB zählt. Hier besteht rechtlicher Klärungsbedarf. Ggf. ist ebenfalls ein Nutzungsrecht zu begründen.

Fazit: Insgesamt besteht Klärungsbedarf. Die Bereinigung der privat- und öffentlich-rechtlichen Situation sollte erfolgen. Die für das Bewertungsobjekt entstehenden Risiken und Wertnachteile werden nachfolgend berücksichtigt.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.²⁰

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Wohnhäuser in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt infolge unzureichender Kauffälle keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Somit findet das **Sachwertverfahren** Anwendung, da sich die Marktanschauung am regionalen Teilmarkt „Einfamilienhaus“ vorrangig an den Sachwerten der Immobilie (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf die Ertragserzielung ausgerichtet ist. Ein auf repräsentativen Markt- bzw. Vergleichsdaten basierender Ertragswert kann nicht plausibel ermittelt werden. Das Wohnhaus ist im Zustand zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietbar.

²⁰ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.²¹ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.²²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	25,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2024
Entwicklungszustand	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen im MI
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	155 m ²

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²³ Maßgebliche Veränderungen sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2024 nicht eingetreten.

Anpassungen sind erforderlich auf Grund der abweichenden Entwicklungsstufe: Wie unter Punkt 4.1.1 erläutert, liegt das zu bewertende Grundstück in 2. Reihe ohne eigene Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum. Sowohl für die Zuwegung als auch für die Ver- und Entsorgung ist die Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks erforderlich. Es wurde ausgeführt, dass allein für die Zuwegung ein Wegerecht (nur Gehen möglich) dinglich gesichert wurde. Ein öffentlich-rechtlich gesicherter Anspruch besteht nicht. Die Leitungsrechte sind auch privatrechtlich nicht gesichert. Somit erfährt das Grundstück hinsichtlich seiner Lage und Erschließung einen Wertnachteil. Hinzu kommt, dass das nur 155 m² große, unregelmäßig geschnittene Grundstück hinsichtlich seiner Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

²¹ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

²² Auszug aus der Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

²³ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Eine zweckmäßige Bebaubarkeit ist faktisch bzw. ohne Übernahme von Abstandsflächen- und sonstigen Baulisten durch die angrenzenden Nachbarn nicht möglich. Auch bei der Bestandsbebauung werden die Defizite sichtbar: Es entstehen Fenster- und Nutzungsrechte sowie Überbauungen zu Lasten der angrenzenden Nachbarn.

Das Grundstück ist somit in die Entwicklungsstufe „Rohbauland – ungeordnet/ unerschlossen“ einzurichten. Gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV handelt es sich hierbei um „Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Entsprechende repräsentative Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt zum Wertanteil vom Rohbauland am baureifen Land liegen nicht vor. Daher finden die in der Wertermittlungspraxis anerkannten Empfehlungen aus der Fachliteratur Anwendung. Nach Seele²⁴ bewegt sich der Wertanteil zwischen 50 und 80 % des baureifen Landes. Nach Vogels²⁵ liegt dieser bei 60 bis 100 %.

Gefolgt wird der Veröffentlichung von Gerardy/ Möckel/ Troff/ Bischoff, die zwischen 4 Stufen des Rohbaulandes mit einer Wertigkeit von 50 bis 95 % des Werts von baureifem Land unterscheiden:²⁶

Stufe	Merkmal	v.H. des Werts von baureifem Land
	Rohbauland	
5	innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegen	50 – 70
6	Erschließung erforderlich	60 – 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	70 – 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	85 – 95
	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	

Ausgehend von der Situation zum Stand der Bauleitplanung (Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB – Einfügungsgebot im Innenbereich) und von den Eigenschaften des zu bewertenden Objektes entspricht diese einem Wertansatz der Stufe 6 nach Gerardy et al. Im Bewertungsfall wird ein Wertansatz von 70 % des baureifen Landes als angemessen erachtet. Mit diesem werden sowohl die planungsrechtliche Einstufung als auch der tatsächliche Zustand und die Eigenschaften der Fläche marktgerecht gewürdigt.

Der relative Bodenwert wird mit $25,00 \text{ €}/\text{m}^2 \times 0,70 = 17,50 \text{ €}/\text{m}^2 - \text{rd. } 18,00 \text{ €}/\text{m}^2$ abgeleitet.

relativer Bodenwert	=	18,00 €/m ²
Fläche	×	155,00 m ²
Bodenwert	=	2.790,00 €
	rd.	2.800,00 €

²⁴ Seele, Ausgleich maßnahmeverbedingter Bodenwerterhöhungen, Schriftenreihe des BMBau Bonn 1976 Nr. 03.047 S. 67.

²⁵ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. Wiesbaden 1996, S. 66 ff.

²⁶ Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landshut 1991, Losebl. 3.1.3/19.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.²⁷

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1
Berechnungsbasis		differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	180,00
Baupreisindex ²⁸	2015 = 100	184,43
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	635,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.170,21
Herstellungskosten ²⁹	€	210.637,83
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}	€	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	210.637,83
Alterswertminderung ³⁰		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	60
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	10
prozentual	%	83,33
Betrag	€	175.531,53
Zeitwert/ Gebäudewert Wohnhaus Nr. 1 (inkl. BNK)	€	35.106,31
Zeitwert/ Gebäudewert Nebengebäude Nr. 2	€	0,00
- siehe Erläuterungen unter Punkt 3.3.		
Gebäudesachwerte insgesamt	€	35.106,31
Sachwert der Außen- und Nebenanlagen ^{C)}	+	1.400,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	36.506,31
Bodenwert ³¹	+	2.800,00
vorläufiger Sachwert	=	39.306,31
Sachwertfaktor ^{E)}	×	0,80
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	=	31.445,04
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	+/-	0,00
(Markt angepasster) Sachwert	=	31.445,04
	rd.	31.400,00

²⁷ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

²⁸ Baupreisindex IV. Quartal 2024 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

²⁹ Inkl. Baunebenkosten BNK.

³⁰ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

³¹ Bodenwert siehe Punkt 4.2.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten³²

Die Ableitung der Herstellungskosten erfolgt entsprechend der Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie.³³ Danach beziehen sich die Herstellungskosten auf die Beschaffenheit des Gebäudes im **Ist-Zustand** zum Stichtag. Es sind die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (keine Investitionen → begrenzte RND → wirtschaftliche Herstellungskosten zum Ist-Zustand) zu beachten.

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010³⁴ für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe	Einfamilienhaus, frei stehend
Gebäudetyp ³⁵	1.32: EG, OG, ohne DG-Ausbau
Gebäudestandard ³⁶	2,15 (Ist-Zustand)
NHK 2010 (gewichtet)	= 705,00 €/m ²
Abschläge: Bauweise als ehem. Scheune; DG nicht ausbaufähig	x 0,90 = 634,50 €/m ² . rd. 635,00 €/m²

B. besondere Bauteile und besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB ohne/ ohne wertrelevante

C. Außen- und Nebenanlagen³⁷

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
pauschal 4 % des Gebäudezeitwertes	rd. 1.400,00 €

Die Ableitung des Zeitwertes der Außen- und Nebenanlagen erfolgt modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors.³⁸ Allgemein gilt, dass die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV zu Außenanlagen dahingehend zu relativieren sind, dass Außenanlagen grundsätzlich in der Höhe zu berücksichtigen sind, wie sie den Verkehrswert des Grundstückes, d. h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt - über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein großer Teil der Außenanlagen im Bodenwert mit umfasst und entzieht sich damit einer eigenen Wertermittlung.

³² Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).

³³ Siehe Punkt 3.3.

³⁴ Gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV und gemäß SW-RL (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

³⁵ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

³⁶ Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor.

³⁷ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV 2021.

³⁸ Vgl. GMB 2023 S. 225 f.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³⁹

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei üblicherweise bei 80 Jahren.⁴⁰ Im Einzelfall ist sachverständlich zu erörtern, ob eine Erhöhung oder eine Verringerung der Gesamtnutzungsdauer gegeben ist. Dies ist im Bewertungsfall für das ursprünglich als Scheune auf einer defizitären Grundstücksfläche errichtete Wohnhaus angezeigt. Die Gesamtnutzungsdauer wird daher mit 60 Jahren ermittelt.

Auch eine deutliche Verlängerung der Restnutzungsdauer erweist sich im Bewertungsfall als unsachgemäß. Der wirtschaftliche Nutzungszweck ist stark beeinträchtigt. Zum einen infolge der erläuterten Grundstücksbeschaffenheit. Zum anderen auf Grund der Gebäudebeschaffenheit. Es handelt sich um ein Behelfshaus, welches im Zuge der für die DDR-Epoche typischen Wohnraumknappheit aus einer ehemaligen Scheune umgenutzt wurde. Aktuelle Wohnansprüche werden nicht erfüllt. Eine Erhöhung des Wohnwertes kann auch durch umfangreiche Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen nicht erreicht werden. Investitionen in die Immobilie erweisen sich als unwirtschaftlich. Das zum Wertermittlungsstichtag durch die Bauherren eigen genutzte Wohnhaus dient dem „Abnutzen“ und die Restnutzungsdauer wird auf **10 Jahre** begrenzt.

Die Ausführungen unter Punkt 3.3 sind ebenso zu beachten wie die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Herstellungskosten zum Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND). Es wird außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt. Zu beachten ist, dass es sich um Modellgrößen handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

³⁹ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

⁴⁰ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021 und modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors. Vgl. GMB 2023 S. 225 f..

E. Marktanpassung/ Sachwertfaktor⁴¹

Der vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist dabei ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks führt.⁴²

1. Sachwertfaktor des Gutachterausschusses

Grundlage bildet zunächst der Grundstücksmarktbericht 2023 mit den Berichtsjahren 2021/ 2022 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, in dem die Kauffälle auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ausgewertet und entsprechende Sachwertfaktoren veröffentlicht werden. Diese wurden aus Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Salzlandkreis und in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenwertniveaus, der Wohnfläche und des Gebäude-standards abgeleitet.⁴³ Danach ergäbe sich ein Marktzuschlag von etwa 15 %. Dies entspricht jedoch weder der Dynamik und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag noch werden damit die Defizite des Bewertungsobjektes berücksichtigt.

2. weitere Marktanpassung auf Grund aktueller Entwicklungen

Die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Auswertungen enden im Juni 2022 und damit deutlich vor dem Wertermittlungsstichtag. Ausgehend von den obigen Erläuterungen können die aus den Kaufpreisen der durchweg positiven Berichtsjahre 2021 und 2022 abgeleiteten Sachwertfaktoren nicht unreflektiert übernommen werden. Auf den Immobilienmärkten sind seit dem Quartal II/ III 2022 eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar. Die multiplen Belastungsfaktoren wie die hohe Inflation, die Energiekrise und die deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen wirken sich seitdem negativ auf die Marktaktivität aus. Sie führen sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei den gewerblichen Investoren zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien. Dies betrifft insbesondere Neubauprojekte, aber auch Bestandsobjekte infolge der anhaltenden Verteuerung von Finanzierungs- und Sanierungskosten. Immobilienanzeigen verweilen länger in der Veröffentlichung, was zu Preisnachlässen führt.

Daher wird festgestellt, dass der aus den hohen (und weiter steigenden) Herstellungskosten bislang rein rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert durch den im Marktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktor keine ausreichende Würdigung bzw. keine sachgerechte Anpassung an die stichtagsaktuellen Marktverhältnisse erfährt. Die aus Kauffällen der prosperierenden Jahre 2021/ 2022 ermittelten Sachwertfaktoren sind vor allem vergangenheitsbezogen und können daher nicht ungeprüft übernommen werden. Weder erfasst diese rückwärtsgerichtete Marktanpassung die erläuterte Trendwende am Immobilienmarkt. Noch begreift der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer gestiegene Baupreise als reale Wertsteigerung des Bauwerks – was heute mehr kostet, ist nicht morgen mehr wert.

⁴¹ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

⁴² Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁴³ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 232 f.

Im Bewertungsfall zu berücksichtigen sind zudem objektimmanente Eigenschaften, die den Marktwiderstand erhöhen: Es handelt sich um ein Behelfshaus auf defizitärer Grundstücksfläche, welches aus einer ehemaligen Scheune umgenutzt wurde. Aktuelle Wohnansprüche werden weder bezüglich Grundstück noch Gebäude erfüllt und hinsichtlich der privatrechtlichen Unsicherheiten besteht Klärungsbedarf. Die (subjektive) Drittverwendungsfähigkeit (unter Beibehaltung des Bestandes) ist gering und damit das Vermarktungsrisiko deutlich erhöht. Die Anzahl der Erwerber wird sich auf einen begrenzten Interessentenkreis beschränken, welcher an dem speziellen Teilmarkt „Problemimmobilie“ noch aktiv ist.

Fazit: Aus der marktgerechten Ableitung und den vorstehenden Begründungen wird ersichtlich, dass nur ein höherer Marktabschlag zu einem marktgerechten Ergebnis führt. Daher wird der Sachwertfaktor insgesamt mit **0,80** ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich nach der Marktanpassung ein Capital Value von rd. 350 €/m². Gemäß stichtagsaktueller Auswertungen bewegen sich die Kaufpreise für überwiegend unsanierte Objekte in den Kleinstadtlagen bei etwa 360 €/m². **Der Sachwertfaktor ist somit plausibel.**

F. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.⁴⁴

Unter Punkt 3.3/ 4.3.1 D) wurde erläutert, dass sich eine Grund- und energetische Sanierung infolge der nachteiligen Gebäude- und Grundstücksbeschaffenheit als unwirtschaftlich erweist und dass das Wohnhaus dem „Abnutzen“ dient. Daher erfolgt die Bewertung des Gebäudes im Ist-Zustand, unter Begrenzung der Restnutzungsdauer und **ohne Abzug von Investitionen**.

⁴⁴ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Sachwert von rd. 31.400,00 € abgeleitet.⁴⁵

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaute Grundstück in 39439 Güsten, Hallesche Straße (21)

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr. BV
Güsten	3679	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Güsten	8	1228/563

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.12.2024 mit rd.

31.000,00 €

in Worten: einunddreißigtausend Euro

ermittelt.

⁴⁵ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachterauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten volumnfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

xxxxxxxxxxxxxx 16.12.2024

xxxxxxxxxxxxxx

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr.44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2019. und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.
Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage, Werner Verlag.

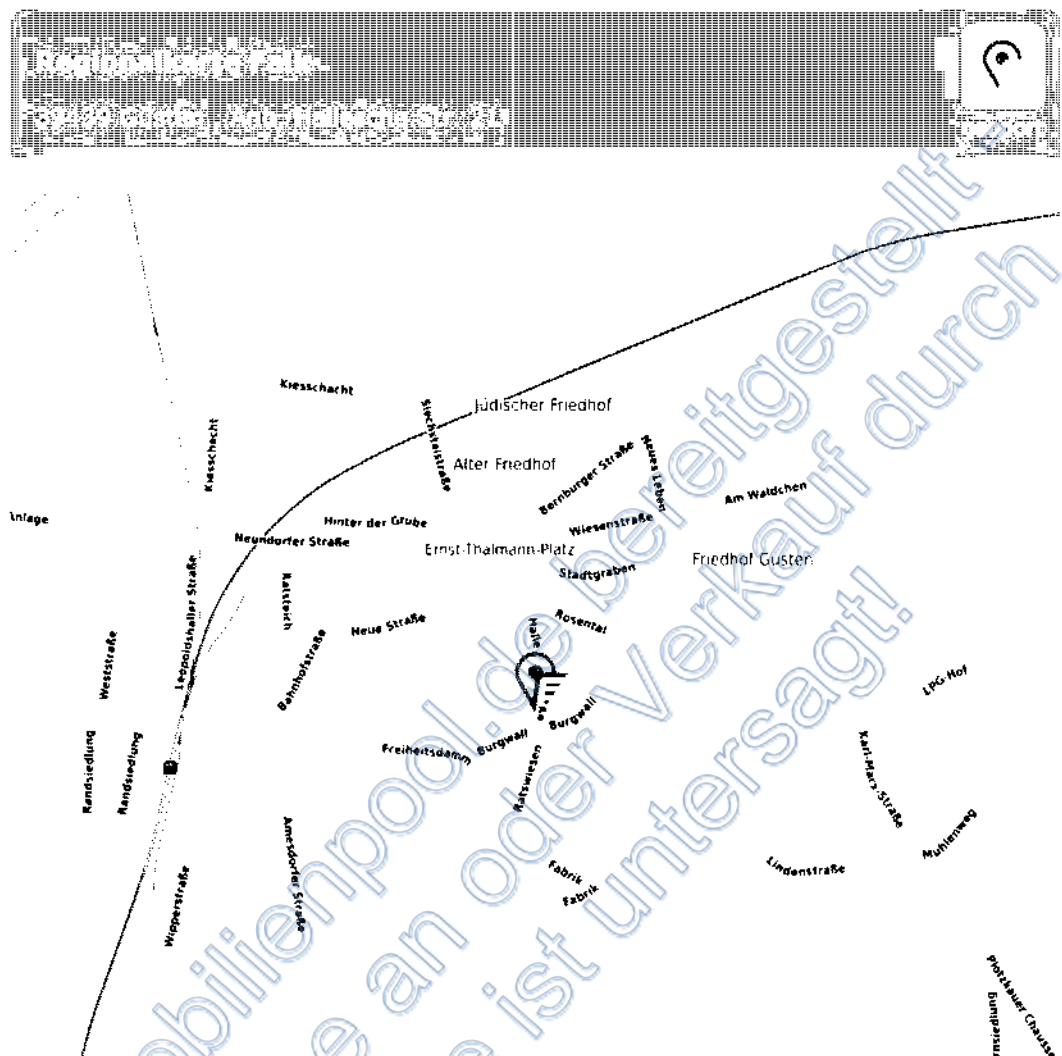
Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktberichte Sachsen-Anhalt 2023
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Lageplan und Gebäudekenndaten
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Datenquelle:
© OpenStreetMap-Mitwirkende

1.0 Bruttogrundfläche nach DIN 277-1 (2016)

Gebäudemaße als Circa-Maße aus amtlichem Liegenschaftskataster; Plausibilisierung vor Ort.

Wohnhaus Nr. 1

EG - DG	ca. 6,00 x 10,00 x	3	180,00 m ²
BGF			180,00 m²

Nebengebäude Nr. 2

EG	ca. 4,20 x 6,80 x	1	28,56 m ²
BGF			ca. 29,00 m²

2.0 Wohnflächenberechnung

Grundlage der Ermittlung: aus der BGF und nach Wohnflächenfaktoren (Vogels/ Kleiber/ Tillmann)

Ermittlung der Wohnfläche überschlägig, da Grundrisslösung veraltet bzw. Gebäude mit begrenztem wirtschaftlichen Nutzungszweck.

Raumaufteilung im Bestand:

Erdgeschoss	Flur, Küche, Bad, Partyraum/ Zimmer
Obergeschoss	Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Bad
EG + OG	ca. 6,00 x 10,00 x 0,75 x 2
Wohnfläche überschlägig	ca. 90,00 m ²
	ca. 90,00 m²

Anlage 6: Fotodokumentation

Straßenansicht des Wohnhauses aus Ost und Zugang über Flurstück 2641



Nordgiebel des Wohnhauses mit Hauseingang und westliche Längsfront mit anschließendem Freisitz



Blick aus West; rechts im Bild das Nebengebäude



Freisitz und Nebengebäude;
Blick aus Nord



Rissbildung im Anschlussbereich
Freisitz/ Nebengebäude



Nebengebäude



Südgiebel des Wohnhauses;
Blick von der Straße „Ratswiesen“



Eingangsbereich Flur EG mit Treppenaufgang zum OG

Küche

Bad EG

Bad OG

Wohnzimmer OG

mit ehemaligem Warmluftofen

desolater und vermüllter Zustand des
Nebengebäudes;
in Pfeilrichtung Einregenschaden